本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

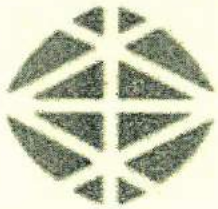
资产评估报告

（报告书、评估说明、评估明细表）

共 1 册 第 1 册

项目名称：华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估报告

报告编号：东洲评报字【2018】第 1290 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 11 月 16 日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

声　　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（目录）

项目名称　　华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估报告

报告编号　　东洲评报字【2018】第 1290 号

正文..... 6
一、 委托人及其他报告使用者概况..... 6
I. 委托人及产权持有单位..... 6
II. 其他报 告使用者..... 6
二、 评估目的..... 6
三、 评估对象和评估范围..... 6
四、 价值类型及其定义..... 7
五、 评估基准日..... 8
六、 评估依据..... 8
I. 经济行为依据..... 8
II. 法规依据..... 8
III. 评估准则及规范..... 9
IV. 取价依据..... 10
V. 权属依据..... 10
VI. 其它参考资料..... 10
VII. 引用其他机构出具的评估结论..... 10
七、 评估方法..... 10
I. 概述..... 10
II. 评估方法选取理由及说明..... 11
八、 评估程序实施过程和情况..... 11
九、 评估假设..... 12
十、 评估结论..... 13
I. 概述..... 13
十一、 特别事项说明..... 14
十二、 评估报告使用限制说明..... 16
I. 评估报告使用范围..... 16
II. 评估结论有效期..... 16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定..... 17
IV. 评估报告解释权..... 17
十三、 评估报告日..... 17

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（摘要）

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1290 号
委托人	华金证券股份有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
产权持有单位	华金证券股份有限公司。
经济行为	根据珠海市人民政府国有资产管理委员会"珠国资（2018）396 号"文件、华金证券股份有限公司董事会决议，华金证券股份有限公司拟转让部分资产，本次评估为该经济行为所涉及的房地产价值提供参考。
评估目的	部分资产转让。
评估基准日	2018 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象系截至 2018 年 09 月 30 日华金证券股份有限公司拟转让的部分资产，评估范围为房地产 2 项，具体包括位于曹杨路 430 号的办公楼及附属设施用房，账面原值 200,138,400.00 元，账面净值 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税）。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用市场法和收益法，最终选取市场法的评估结论。
评估结论	经评估，华金证券股份有限公司拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值（不含契税、增值税）为人民币 210,337,200.00 元，大写：人民币贰亿壹仟零叁拾叁万柒仟贰佰元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 09 月 29 日。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

特别事项说明

1. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（1）引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情形。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

未发现该事项。

（3）评估程序受到限制的情形；

未发现该事项。

（4）评估资料不完整的情形；

未发现该事项。

（5）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

未发现该事项。

（6）抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：（1）根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为7181.15 平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2016 年1 月1 日至2035 年12 月31 日。2018 年起收取的租金，合同约定的含税租金为2.0 元/天•M²，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为1.90 元/天•M²，折合年租金为499.26 万元，合同约定每5 年租金增长5%（租金递增时点为2021 年1 月1 日）。（2）根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积881.47 平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2018 年1 月1 日至2035 年12 月31 日。合同约定的含税租金为0.6 元/天•M²，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为0.57 元/天•M²，折合年租金为18.38 万元，合同约定每5 年租金增长5%（首次租金递增时点为2021 年1 月1 日）。对于上述已签订的物业租赁合同的情况，已在市场法中对相关参数进行了修正。

（7）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现该事项。

（8）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（a）承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将位于曹杨路430 号的办

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

公楼及附属设施用房整体改造为连锁洗浴中心（“浅深”曹杨路店），出于谨慎原则，而本次对该委估房地产按照不动产权证证载法定使用用途（办公楼）对其进行评估。

（b）产权持有单位拟将委估房地产带现有的租约进行转让。由于与承租方签订的租赁合约系长期租约，租赁期限为 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日，合同约定：在租赁期间发生的相关维护、装修等费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。考虑到改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，合约到期后房屋装修状态无法准确预计，出于谨慎性原则，故本次按照常规办公楼的装修标准考虑委估房地产的装修状况。

（c）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行；如若改变交易方式，评估人员需根据具体情况重新调整评估结论。

（9）产权持有单位持有的房地产系其注册成立时由原股东上海久联集团有限公司以实物资产出资取得，经上海天瑞资产评估有限公司 2000 年 6 月 26 日出具的“沪瑞评报字（2000）第 50C 号”资产评估报告书确认房地产评估价值为 50,839,762.47 元。2014 年 11 月至 12 月，产权持有单位缴纳了 34,896,400.00 元相关土地出让金等款项并办理土地权证。在报告出具日后，若委估对象的产权持有单位发生变更，存在需缴纳相关土地增值税等税费的事项。土地增值税征收方式是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。产权持有单位通过转让委估对象可取得的销售收入为 210,337,200.00 元，按照账面成本核算的可扣除项目包括房屋建筑物入账价值 58,039,706.47 元以及土地使用权入账价值 34,896,400.00 元，合计金额 92,936,106.47 元，土地增值额为 117,401,093.53 元，增值额与扣除项目金额之比为 126.32%，应缴纳土地增值税额为 44,760,130.79 元。考虑到企业当期损益的不确定性和可能的政策性返还，企业所得税暂无法预测。具体土地增值税额、企业所得税以最终实际缴纳数据为准，提请报告使用者关注。

（10）由于委估对象存在长期租约，评估人员综合分析租约情况在市场法可比案例权属因素中作 10%的修正，对市场法评估值存在 21,759,300.00 元的影响。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（正文）

华金证券股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产在 2018 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	**华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估报告**
报告编号	东洲评报字【2018】第 1290 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人及产权持有单位

企业名称：华金证券股份有限公司
统一社会信用代码：91310000132198231D
企业类型：其他股份有限公司（非上市）
注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层
法定代表人：宋卫东
注册资本：人民币 345000.00 万元
经营范围：证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

委托方华金证券股份有限公司即产权持有单位。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据珠海市人民政府国有资产管理委员会“珠国资（2018）396 号”文件以及华金证券股份有限公司董事会决议，华金证券股份有限公司拟转让部分资产。本次评估为该经济行为所涉及的房地产价值提供参

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

考。

上述经济行为已取得以下文件：

1、珠海市人民政府国有资产管理委员会“珠国资（2018）396 号”文件；

2、华金证券股份有限公司董事会决议。

三、评估对象和评估范围

1.本次评估对象系截至 2018 年 09 月 30 日华金证券股份有限公司拟转让的部分资产，评估范围为房地产 2 项，具体包括位于曹杨路 430 号的办公楼及附属设施用房，账面原值 200,138,400.00 元，账面净值 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税）。该委估房地产建筑面积共为 8,062.62 平方米，使用土地面积 1,626.00 平方米，用地性质为办公用地，使用权取得方式为出让，宗地号普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘。具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m2
1	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-主楼	框架	1993/12/31	8,000.22
2	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-附属设施用房	框架	1993/12/31	62.40
小计					8,062.62

权利人	华金证券股份有限公司
房地坐落	曹杨路 430 号
土地状况：沪（2017）普字不动产权第 016391 号	
使用权来源	出让
用途	办公楼
地号	普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘
使用期限	2014/10/31 至 2064/10/30
使用权面积（平方米）	1,626.00

委估房地产具体包括房屋建筑物 2 项及土地使用权，房屋建筑物入账原值 58,039,706.47 元，土地使用权入账原值 34,896,400.00 元。根据“东洲评报字【2017】第 1504 号”《华金证券股份有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告》，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具2017年度审计报告（报告编号为“大华审字[2018]000799号”），并对委估对象的计量方式进行追溯调整，自 2016 年 1 月起将委估房地产按照公允价值模式进行计量后，产权持有单位未对委估房地产进行装修、改造等事宜。截至评估基准日，因投资性房地产公允价值模式计量导致的递延所得税负债账面值为 32,442,033.62 元。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

2、截至评估基准日，评估对象已出租，除此之外，无拖欠税费、查封、抵押、涉及诉讼等形式的限制权利情况。

3、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，具体资产评估范围和对象详见资产清查评估明细表。评估对象账面值由产权持有单位提供，未经过审计机构审计。

四、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称"评估价值"，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 09 月 30 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

I. 经济行为依据

1. 珠海市人民政府国有资产管理委员会"珠国资（2018）396 号"文件
2. 华金证券股份有限公司董事会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令)；
9. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
13. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号)；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；
13. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
15. 其它相关行业规范。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 搜房网房天下挂牌案例； 3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 4. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料； 5. 公司提供的部分合同、协议等； 6. 其他。
V. 权属依据	1. 不动产权证； 2. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 产权持有单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 产权持有单位提供的资产评估申报表； 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

七、评估方法

I. 概述

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法。

市场法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

待估房地产评估值＝交易实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：$P=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期。

成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产价值的一种方法。

II. 评估方法选取理由及说明

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：

产权持有单位拟转让其持有的部分资产，主要为 2 项房地产。

根据《资产评估准则-不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法,收益法,成本法,假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的,应同时采用多种估价方法进行评估。鉴于委估资产为办公楼，同一供需圈内的房产交易、出租较频繁，价格公开公允，故本次采用市场法及收益法进行评估。

一、市场法

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

二、收益法

收益法评估房地产，在有效租约期内，按实际租金水平考虑适当的空置率和租金客观增长率，扣减合理税、费后，以净收益折现确定价值；租约期外的租金测算则按客观租金水平预测，考虑适当的空置率和租金客观增长率，扣减合理税、费后，以净收益折现确定价值。

P＝未来收益期内各期收益的现值之和

$$=\sum_{i-1}^{n}\frac{Fi}{(1+r)^{i}}$$

其中：P—估价结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据相关规定和要求，本评估结论均不含增值税。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估资产评估委托合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

5. 各评估人员与产权持有单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

6. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及产权持有单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）基本假设：

1.公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这

	些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。 （二）一般假设： 1.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。 2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。 3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。 4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。 5.委估房地产已签租约且合法、有效，不会改变和无故终止； 6.评估人员对委评对象的实地查勘为一般性的查看，仅限于其外观、使用状况、周边区位状况，并未对结构测试、质量检测或功能检验。报告评估的假设前提为假设委评对象物业的工程质量达到国家建筑施工竣工验收规范的合格标准。评估基准日后，评估报告有效期内委评对象的质量发生变化，并对委评对象评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

I. 概述	根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，经评估，华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产在评估基准日完全产权状况下，账面净值为 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税），不含契税、增值税评估值为 210,337,200.00 元，评估增值 10,198,800.00 元，增值率 5.10%。 评估增减值原因如下： 委估对象不含增值税、契税的评估值 210,337,200.00 元，增值原因是委估房地产所处供需圈内的办公类房地产价格上涨趋势较为稳定，致

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

使评估增值。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（1）本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情形。

（2）未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（3）未发现评估程序受到限制的情形；

（4）未发现评估资料不完整的情形；

（5）未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（6）抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：（1）根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为 7181.15 平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日。2018 年起收取的租金，合同约定的含税租金为 2.0 元/天•M^2，简易征收采用 5%增值税率，计算后的不含税租金为 1.90 元/天•M^2，折合年租金为 499.26 万元，合同约定每 5 年租金增长 5%（租金递增时点为 2021 年 1 月 1 日）。（2）根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积 881.47 平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自 2018 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日。合同约定的含税租金为 0.6 元/天•M^2，简易征收采用 5%增值税率，计算后的不含税租金为 0.57 元/天•M^2，折合年租金为 18.38 万元，合同约定每 5 年租金增长 5%（首次租金递增时点为 2021 年 1 月 1 日）。对于上述已签订的物业租赁合同的情况，已在市场法中对相关参数进行了修正。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（7）未发现评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

（8）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（a）由于承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将位于曹杨路 430 号的办公楼及附属设施用房整体改造为连锁洗浴中心（“浅深”曹杨路店），出于谨慎性原则，本次对该委估房地产按照不动产权证证载法定使用用途（办公楼）对其进行评估。

（b）产权持有单位拟将委估房地产带现有的租约进行转让。由于与承租方签订的租赁合约系长期租约，租赁期限为 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日，合同约定：在租赁期间发生的相关维护、装修等费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。考虑到改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，合约到期后房屋装修状态无法准确预计，出于谨慎性原则，故本次按照常规办公楼的装修标准考虑委估房地产的装修状况。

（c）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行；如若改变交易方式，评估人员需根据具体情况重新调整评估结论。

（9）产权持有单位持有的房地产系其注册成立时由原股东上海久联集团有限公司以实物资产出资取得，经上海天瑞资产评估有限公司 2000 年 6 月 26 日出具的“沪瑞评报字（2000）第 50C 号”资产评估报告书确认房地产评估价值为 50,839,762.47 元。2014 年 11 月至 12 月，产权持有单位缴纳了 34,896,400.00 元相关土地出让金等款项并办理土地权证。在报告出具日后，若委估对象的产权持有单位发生变更，存在需缴纳相关土地增值税等税费的事项。土地增值税征收方式是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。产权持有单位通过转让委估对象可取得的销售收入为 210,337,200.00 元，按照账面成本核算的可扣除项目包括房屋建筑物入账价值 58,039,706.47 元以及土地使用权入账价值 34,896,400.00 元，合计金额 92,936,106.47 元，土地增值额为 117,401,093.53 元，增值额与扣除项目金额之比为 126.32%，应缴纳土地增值税额为 44,760,130.79 元。具体土地增值税额以最终实际缴纳数据为准，提请报告使用者关注。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（10）由于委估对象存在长期租约，评估人员综合分析租约情况在市场法可比案例权属因素中作 10%的修正，对市场法评估值存在 21,759,300.00 元的影响。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十二、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

II. 评估结论有效期	本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 09 月 30 日至 2019 年 09 月 29 日。 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
IV. 评估报告解释权	本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 11 月 16 日。

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	王小敏
首席评估师	张永卫
签字资产评估师 Tel:021-52402166	朱淋云
Tel:021-52402166	谢立斌
资产评估报告日	2018 年 11 月 16 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166（总机） 021-62252086（传真）
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（报告附件）

项目名称　　华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估报告

报告编号　　东洲评报字【2018】第 1290 号

序号　　附件名称

1. 珠海市人民政府国有资产管理委员会“珠国资（2018）396 号”文件
2. 华金证券股份有限公司董事会决议
3. 华金证券股份有限公司营业执照
4. 华金证券股份有限公司评估基准日财务报表
5. 华金证券股份有限公司不动产权证
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 评估资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件

珠国资〔2018〕396号

关于启动华金证券公开挂牌转让曹杨路430号办公楼资产的经济行为意见

珠海金融投资控股集团有限公司：

报来《关于启动华金证券公开挂牌转让曹杨路430号办公楼资产的请示》（珠金控〔2018〕138号）收悉。经研究，同意你司启动华金证券公开挂牌转让曹杨路430号办公楼资产的经济行为。

请你司按照国务院国资委第32号令和粤国资产权〔2013〕81号文的规定，成立相关工作机构，公开选聘中介机构，做好清产核资、审计和资产评估及评估备案工作，制订资产转让方案，履行审批程序，依法依规组织实施资产转让工作。

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

2018年11月1日

公开方式：依申请公开

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会办公室　　2018年11月2日印

华金证券股份有限公司
第一届董事会第二十二次会议决议

华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议于2018年10月9日以邮件形式发出通知，于2018年10月12日上午9点30分在公司3号会议室以现场结合电话会议方式召开。会议应出席董事10人，现场出席3人，董事谢伟、杨南昌、李克难、郭瑾、Nanxing Yu、陈利民、何德明以电话形式出席。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》规定。公司监事、高级管理人员列席会议。

本次会议由董事长宋卫东先生主持，经审议作出决议如下：

……无关内容略……

四、审议批准《关于公开挂牌转让曹杨路430号办公楼资产的议案》

各位董事一致同意议案各项内容，同意在珠海产权交易中心以公开挂牌方式出售上海市普陀区曹杨路430号的办公楼（房地产权证编号“沪【2017】普字不动产权第016391号”），程序遵循国资管理规定，价格不低于国资监管部门核准备案的评估价格，授权经营层具体办理资产转让相关事宜。

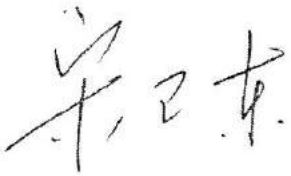
表决结果：10票同意，0票反对，0票弃权。

……无关内容略……

华金证券股份有限公司董事会

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

董事长宋卫东 

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

副董事长谢伟 

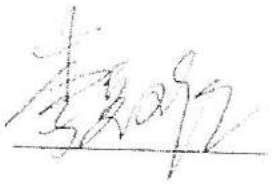
2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

副董事长杨南昌

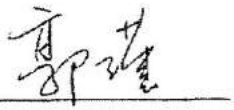
2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

董事李克难 

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

董事郭瑾 

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

董事 Nanxing Yu

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

独立董事王晋勇 

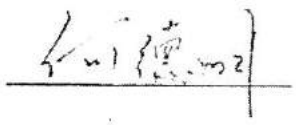
2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

独立董事陈利民

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

独立董事何德明 

2018 年 10 月 12 日

（本页无正文，仅为董事关于华金证券股份有限公司第一届董事会第二十二次会议决议的签字页）

职工董事戴君侠 

2018 年 10 月 12 日

营业执照

中国（上海）自由贸易试验区　　统一社会信用代码 91310000132198231D

证照编号 00000000201712280081

名　　称	华金证券股份有限公司
类　　型	其他股份有限公司(非上市)
住　　所	中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层
法定代表人	宋卫东
注册资本	人民币345000.0000万元整
成立日期	2000年9月11日
营业期限	2000年9月11日 至 不约定期限
经营范围	证券经纪，证券投资咨询，与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问，证券自营，证券承销与保荐，代销金融产品，证券资产管理，融资融券，证券投资基金销售，为期货公司提供中间介绍业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2017年 12月 28日

企业信用信息公示系统网址：https://www.sgs.gov.cn/notice

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

合并资产负债表

单位:华金证券股份有限公司　　日期:2018-09-30　　金额单位：元

资产	期末	年初	负债和所有者权益	期末	年初
资产：			负债：		
货币资金	788,269,548.92	1,085,539,337.22	短期借款	0.00	0.00
其中：客户资金存款	489,814,537.94	435,069,940.41	其中：质押借款	0.00	0.00
结算备付金	308,223,866.22	375,494,732.84	拆入资金	0.00	0.00
其中：客户备付金	159,227,283.79	175,922,567.21	交易性金融负债	0.00	0.00
融出资金	674,273,343.71	438,231,881.36	衍生金融负债	0.00	0.00
交易性金融资产	2,786,377,945.70	4,571,389,408.51	卖出回购金融资产款	4,155,896,900.00	6,906,707,768.37
衍生金融资产	-	0.00	代理买卖证券款	632,418,806.24	581,403,340.65
买入返售金融资产	984,574,674.60	1,983,780,108.11	代理承销证券款	0.00	0.00
应收利息	113,479,499.83	179,396,585.49	应付职工薪酬	738,024.82	52,522,662.68
存出保证金	52,377,882.11	16,348,207.22	应交税费	22,628,808.65	2,994,228.24
其中：客户保证金	8,946,918.58	8,877,824.48	应计利息	11,766,443.54	16,004,480.39
持有待售资产		0.00	预计负债	0.00	0.00
可供出售金融资产	2,916,390,264.37	3,863,727,360.00	长期借款	0.00	0.00
持有至到期投资	-	0.00	应付债券	198,420,000.00	500,000,000.00
长期股权投资	-	0.00	递延所得税负债	52,629,480.84	57,435,346.39
投资性房地产	200,138,400.00	200,138,400.00	持有待售负债		0.00
固定资产	21,927,241.15	21,635,006.89	其他负债	18,749,215.96	891,493,153.86
无形资产	19,615,862.06	21,421,687.14	其中：应付账款	12,392,188.21	880,845,485.98
在建工程	1,329,000.00	1,609,000.00	应付股利	0.00	0.00
递延所得税资产	75,642,877.44	81,110,002.97	内部结算	0.00	0.00
其他资产	89,344,660.97	75,083,199.21	其他应付款	6,357,027.75	9,994,305.15
其中：应收账款	38,125,936.50	27,146,623.33	长期应付款	0.00	0.00
预付账款	18,583,923.78	18,172,467.65	负债合计	5,093,247,680.05	9,008,560,980.58
其他应收款	20,214,375.25	18,253,031.89	所有者权益：		
长期待摊费用	11,035,571.26	11,444,982.82	实收资本	3,450,000,000.00	3,450,000,000.00
清算往来	-	0.00	资本公积	292,954,334.68	292,954,334.68
应收股利	-	0.00	其他综合收益	67,398,364.08	66,119,087.58
			盈余公积	8,570,427.67	8,570,427.67
	-		一般风险准备	44,166,359.60	44,166,359.60
	-		未分配利润	75,627,894.00	44,533,726.85
	-		所有者权益合计	3,938,717,380.03	3,906,343,936.38
	-				
资产合计	9,031,965,060.08	12,914,904,916.96	负债和所有者权益总计	9,031,965,060.08	12,914,904,916.96

2018.11.12

合并利润表

单位:华金证券股份有限公司　　日期:2018年9月　　金额：元

项目	本期金额	本年累计
一、营业收入	39,490,864.24	295,337,451.94
手续费及佣金净收入	7,208,151.12	143,414,764.82
其中：代理买卖证券业务净收入	1,283,183.79	15,467,045.29
经纪业务席位净收入	651,977.82	4,368,301.69
代销金融产品净收入	1,521.34	402,036.46
证券承销业务净收入	0.00	50,528,122.75
保荐业务服务净收入	0.00	2,386,792.45
财务顾问净收入	1,179,245.28	30,281,583.06
投资咨询服务净收入	1,222,554.35	11,937,693.08
受托客户资产管理业务净收入	2,828,913.16	25,895,799.89
利息净收入	-13,660,690.85	-113,478,197.38
投资收益（损失以“-”填列）	46,150,970.26	280,244,762.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-1,451,474.76	-19,899,934.23
汇兑损益（损失以“-”填列）	72,527.76	433,703.37
其他业务收入	431,371.54	3,882,343.86
资产处置收益	0.00	0.00
其他收益	740,009.17	740,009.17
二、营业支出	30,440,291.61	264,463,905.78
税金及附加	254,181.63	2,827,228.02
业务及管理费用	30,186,109.98	261,636,677.76
资产减值损失	0.00	0.00
其他业务成本	0.00	0.00
三、营业利润（损失以“-”填列）	9,050,572.63	30,873,546.16
加：营业外收入	-739,224.98	901,292.48
减：营业外支出	0.00	445,837.01
四、利润总额（损失以“-”填列）	8,311,347.65	31,329,001.63
减：所得税费用	4,271,968.22	234,834.48
五、净利润（损失以“-”填列）	4,039,379.43	31,094,167.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	4,039,379.43	31,094,167.15
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	0.00	
加：其他综合收益	-1,792,869.26	1,279,276.50
六、综合收益总额（亏损以“-”号填列	2,246,510.17	32,373,443.65

2018.11.12

母公司资产负债表

单位:华金证券股份有限公司　　日期:2018-09-30　　金额单位：元

资产	期末	年初	负债和所有者权益	期末	年初
资产：			负债：		
货币资金	88,269,541.92	1,085,037,201.14	短期借款		
其中：客户资金存款	480,814,537.94	435,069,940.41	其中：质押借款		
结算备付金	308,223,866.22	372,694,315.93	拆入资金		
其中：客户备付金	159,227,283.79	175,922,567.21	交易性金融负债		
融出资金	674,273,343.71	438,231,881.36	衍生金融负债		
交易性金融资产	2,786,377,945.70	3,334,655,408.51	卖出回购金融资产款	4,155,896,900.00	6,641,006,684.93
衍生金融资产			代理买卖证券款	632,418,806.24	581,403,340.65
买入返售金融资产	984,574,674.60	1,963,877,978.16	代理承销证券款		
应收利息	113,479,499.83	142,328,976.21	应付职工薪酬	738,021.82	52,522,662.68
存出保证金	52,377,882.11	16,342,814.04	应交税费	22,628,808.65	2,994,228.24
其中：客户保证金	8,946,918.58	8,877,824.48	应计利息	11,766,443.54	15,685,550.18
持有待售资产			预计负债		
可供出售金融资产	2,916,390,264.37	4,075,140,044.00	长期借款		
持有至到期投资			应付债券	198,420,000.00	500,000,000.00
长期股权投资			递延所得税负债	52,629,480.84	57,435,346.39
投资性房地产	200,138,400.00	200,138,400.00	持有待售负债		
固定资产	21,927,241.15	21,635,006.89	其他负债	18,749,215.96	70,309,233.32
无形资产	19,615,862.06	21,421,687.14	其中：应付账款	12,392,188.21	59,670,865.44
在建工程	1,329,000.00	1,609,000.00	应付股利		
递延所得税资产	75,642,877.44	78,259,831.97	内部结算		
其他资产	89,344,660.97	77,133,643.84	其他应付款	6,357,027.75	9,985,005.15
其中：应收账款	38,125,936.50	29,197,693.49	长期应付款		
预付账款	18,583,923.78	18,172,467.65	负债合计	5,093,247,680.05	7,921,357,046.39
其他应收款	20,214,375.25	18,252,406.36	所有者权益：		
长期待摊费用	11,035,571.26	11,444,982.82	实收资本	3,450,000,000.00	3,450,000,000.00
清算往来			资本公积	292,954,334.68	292,954,334.68
应收股利			其他综合收益	67,398,364.08	74,669,600.58
			盈余公积	8,570,427.67	8,570,427.67
			一般风险准备	44,166,359.60	44,166,359.60
			未分配利润	75,627,894.00	36,788,420.27
			所有者权益合计	3,938,717,380.03	3,907,149,142.80
资产合计	9,031,965,060.08	11,828,506,189.19	负债和所有者权益总计	9,031,965,060.08	11,828,506,189.19

2018.11.12

母公司利润表

单位:华金证券股份有限公司　　期间:2018年9月　　金额单位：元

项目	本期金额	本年累计	上年同期金额	上年累计
一、营业收入	51,267,460.67	301,801,209.39	21,217,653.18	183,221,062.47
手续费及佣金净收入	7,208,151.12	147,594,228.50	12,906,276.97	84,601,738.07
其中：代理买卖证券业务净收入	1,283,183.79	15,467,045.29	2,287,644.49	19,317,379.34
经纪业务席位净收入	651,977.82	4,368,301.69	147,599.44	2,031,096.13
代销金融产品净收入	1,521.34	402,036.46	1,625.62	520,627.97
证券承销业务净收入		50,528,122.75	534,905.64	14,653,344.15
保荐业务服务净收入		2,386,792.45		1,415,094.33
财务顾问净收入	1,179,245.28	30,281,583.06		7,156,132.08
投资咨询服务净收入	1,222,554.35	16,117,156.76	4,321,528.66	18,587,345.68
受托客户资产管理业务净收入	2,828,913.16	25,895,799.89	5,560,998.95	20,653,226.64
利息净收入	-1,341,415.62	-78,318,926.55	-14,226,076.47	-48,776,252.59
投资收益（损失以“-”填列）	45,817,387.70	250,228,723.56	18,443,954.32	117,394,845.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”填列）	-1,660,571.00	-22,758,872.52	3,753,931.97	27,746,692.22
汇兑损益（损失以“-”填列）	72,527.76	433,703.37	46,673.48	-381,996.79
其他业务收入	431,371.54	3,882,343.86	292,892.91	2,636,036.13
资产处置收益				
其他收益	740,009.17	740,009.17		
二、营业支出	30,428,302.81	263,182,356.65	24,548,296.41	200,945,852.57
税金及附加	254,181.63	2,827,228.02	66,399.93	589,212.38
业务及管理费用	30,174,121.18	260,355,128.63	24,481,896.48	200,356,640.19
资产减值损失				
其他业务成本				
三、营业利润（损失以“-”填列）	20,839,157.86	38,618,852.74	-3,330,643.23	-17,724,790.10
加：营业外收入	-739,224.98	901,292.48	39,529.97	2,783,394.10
减：营业外支出		445,837.01		455,610.37
四、利润总额（损失以“-”填列）	20,099,932.88	39,074,308.21	-3,291,113.26	-15,397,006.37
减：所得税费用	4,271,968.22	234,834.48	-2,527,977.88	-22,560,028.43
五、净利润（损失以“-”填列）	15,827,964.66	38,839,473.73	-763,135.38	7,163,022.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	15,827,964.66	38,839,473.73		
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）				
加：其他综合收益	-13,375,841.25	-7,271,236.50	3,637,906.02	12,547,654.23
六、综合收益总额（亏损以“-”号填列	2,452,123.41	31,568,237.23	2,874,770.64	19,710,676.29

2018.11.12

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:201809731893

房屋坐落	曹杨路430号		
幢号	1	部位	全幢
建筑面积	8000.22	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	1993年
房屋用途	办公	总层数	6
权利人	华金证券股份有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2017)普字不动产权第016391号		
受理日期	2017-8-7	核准日期	2017-8-23
备注	序号1房屋建筑面积包括地下室。		

经办人：黄溢庆

打印日期：2018年10月10日 15点10分18秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1. 申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:201809731903

房屋坐落	曹杨路430号		
幢号	2	部位	全幢
建筑面积	62.40	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	办公楼	房屋结构	钢混
所有权来源	其他	竣工日期	1993年
房屋用途	办公	总层数	1
权利人	华金证券股份有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2017)普字不动产权第016391号		
受理日期	2017-8-7	核准日期	2017-8-23
备注	序号1房屋建筑面积包括地下室。		

经办人：黄溢庆

打印日期：2018年10月10日 15点10分52秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:201809731894

土地坐落	曹杨路430号		
土地宗地号	普陀区长寿路街道122 街坊9/4丘		
使用期限	2014-10-31至2064-10-30止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	办公楼
宗地（丘）面积	1626.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	华金证券股份有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2017)普字不动产权第016391号		
受理日期	2017-8-7	核准日期	2017-8-23
备注	序号1房屋建筑面积包括地下室。		

经办人：黄溢庆　　打印日期：2018年10月10日 15点10分18秒

上海市不动产登记簿

特别告知：

1.申请人本次申请查阅房屋、土地、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权、文件10类登记簿信息，经登记信息系统查阅共有房屋、土地2类登记簿信息。

2.不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议，可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

土地状况信息

No:201809731904

土地坐落	曹杨路430号		
土地宗地号	普陀区长寿路街道122 街坊9/4丘		
使用期限	2014-10-31至2064-10-30止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	办公楼
宗地（丘）面积	1626.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	华金证券股份有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2017)普字不动产权第016391号		
受理日期	2017-8-7	核准日期	2017-8-23
备注	序号1房屋建筑面积包括地下室。		

经办人：黄溢庆　　打印日期：2018年10月10日 15点10分52秒

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2017年 06 月 23 日

中华人民共和国国土资源部监制

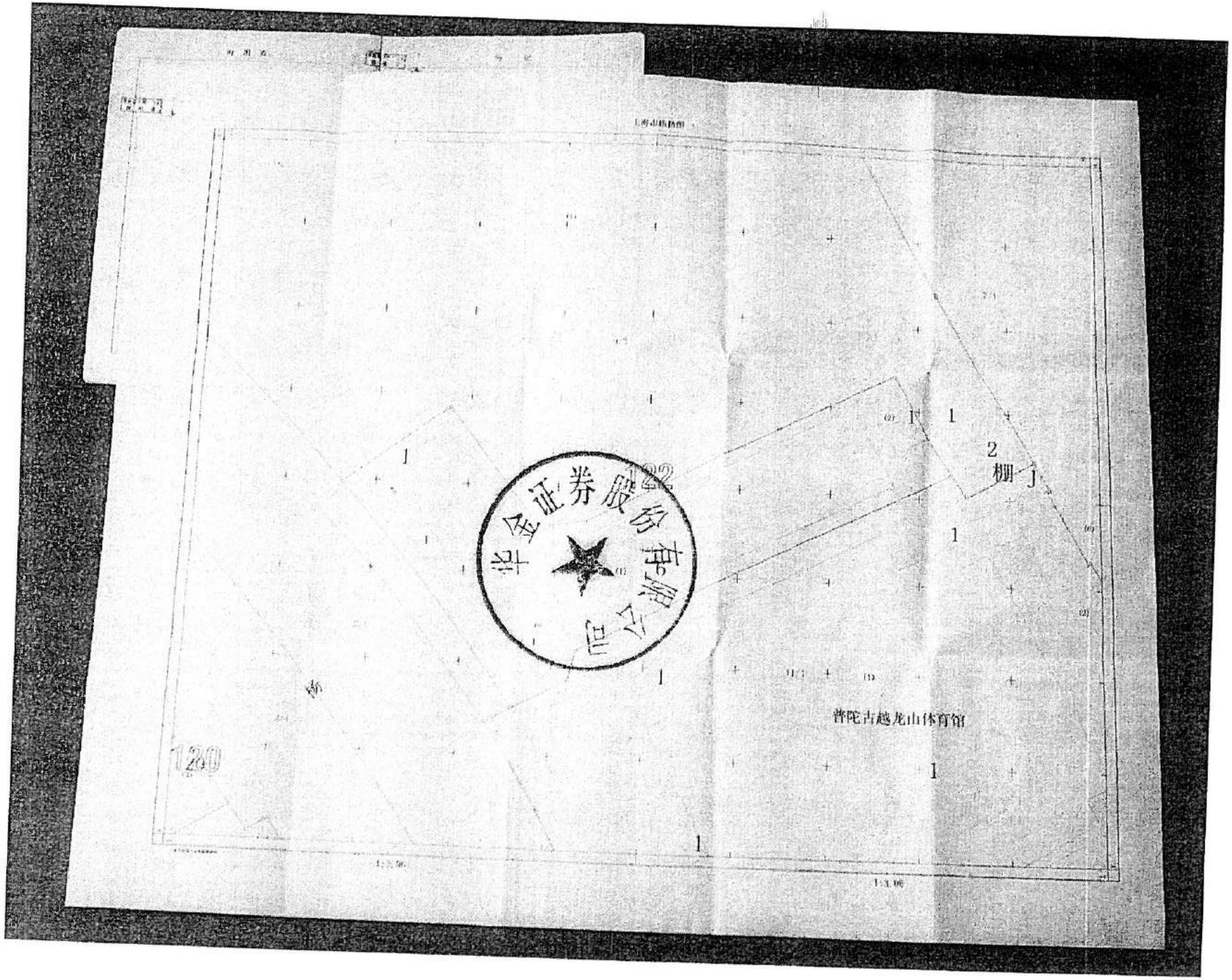
编号№ D 31000701668

沪（ 2017 ）普字 不动产权第 016391 号

权利人	华金证券股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	曹杨路430号
不动产单元号	详见附记
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地权利性质：出让
用途	土地用途：办公楼/房屋用途：详见附记
面积	宗地面积：1626.00平方米 建筑面积：9062.62平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2014年10月31日至2064年10月30日止
权利其他状况	土地状况： 地号：普陀区长寿路街道122-3街坊3/4丘； 使用权面积：指权利土地面积。 房屋状况：详见附记。

附 记

序号1房屋建筑面积包括地下室。 以下空白


普陀古越龙山体育馆

附记

附图页

153

物 业 租 赁 合 同

（范　本）

本合同于 2015 年 8 月 10 日在 上海 签署

甲方（出租方）：华金证券有限责任公司

法定代表人：宋卫东

住所：上海市浦东新区杨高南路 759 号 2 号楼 30 层

乙方（承租方）： 上海铧鹏置业发展有限公司

法定代表人/负责人：向宇

住所 ：上海市浦东新区杨高南路 759 号 2 号楼 31 层

鉴于

1、甲方合法享有出租本合同租赁标的的权利。

2、乙方为中标方，具有独立法人（企业法人分支机构）或具有民事行为能力的自然人资格，拟租用本合同的租赁标的，并已充分了解租赁标的的现有状况。

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》及有关规定，甲乙双方经平等、友好协商达成如下协议，以兹信守。

第一条 租赁标的的基本概况

1、租赁标的：上海市普陀区曹杨路 430 号办公楼

2、租赁标的的面积：租赁标的的建筑面积为 7181.15 平方米。

3、租赁标的使用及装修情况：此办公楼竣工时间早，内部装修、管道和设备相对老化。

4、租赁标的的其他情况：无

第二条 租赁标的的使用、整改及维修

1、双方完成交接手续，即为标的物的交付。标的物交付前应由甲方承担保管责任。

2、本合同项下租赁标的仅作 办公楼 用途，未经甲方同意不得

随意更改。

3、乙方应按工商管理部门核发的营业执照登记的经营范围使用租赁标的，不得改作它用。所产生的振动、噪音、气味、烟雾或者其他污染，须符合我国及本地相关法律、法规。

4、租赁标的交付后，经甲方同意乙方可以按实际情况要求对租赁标的进行整改及装修。甲方给予乙方 九 个月（不超过九个月）的装修免租期（从实际交付之日起计算），整改装修费用由乙方承担。

乙方在装修前，应向甲方提交规范的装修施工图，经甲方书面同意后，乙方方可施工。甲方应于收到装修施工图后的 7 个工作日内予以答复。乙方在装修完成后的 7 个工作日内，向甲方提交装修的竣工图作为备案。

5、乙方在装修过程中不得破坏租赁标的的主体结构。乙方在装修时如需拆除原始的内墙或增加内墙，须符合有关建筑法规的规定和要求，并承担由此造成的一切责任。合同终止时，乙方必须将租赁标的保持现状，不得擅自拆除。

6、乙方装修前须为乙方聘请的装修人员自行购买人身意外伤害保险，并对乙方装修人员的人身、财产安全承担一切责任。

7、乙方提出进行维修须提前 10 日书面通知甲方，甲方应积极协助配合。乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务，对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

8、本合同终止时，租赁标的内的可移动物品（指办公用品、桌椅）归乙方所有，乙方可以自行取走。

9、甲方对乙方提交的装修施工图表示同意的，乙方仍需履行因改建、内部装修、用途变更引致的相关连带事项（如消防、环保、卫生等）应及时向有关机构申报审核的义务，审核及验收结果须报甲方备案。

10、乙方可将租赁标的对外部分分租，对外分租必须征得甲方书面同意，分租项目不得超出甲方规定的经营范围，分租期不能超过本合同约定的出租期限，乙方签订分租合同后须送壹份给甲方备案。

11、租赁标的配套设施（如屋顶、墙壁、楼梯、入口等）的安全检查、日常维护与修缮由乙方自费负责。

12、乙方承租后，需在取得消防部门核发的消防合格证，并经甲方审验，方可进行经营。

第三条　租赁期限

租赁期共 20 年零 0 月，实际起租日期以双方办理交接手续次日起算。

第四条　租赁标的的租金、履约保证金、其他费用的计算及支付办法

1、租金：

（1）租金低价为 2.0 元/ ㎡/天，即免租期届满后的首年租金为：7181.15 平方米×2.0 元/ ㎡/天×365 天=_5,242,239.5 元。

（2）租金每 五 年递增 5 %。

2、租金交纳的起始时间：租金自双方办理交接手续次日开始计收。

3、租金的支付办法：乙方必须于每季度 10 日前以银行转账或存款的方式一次性把当季度租金付入甲方指定的如下银行账户。甲方于收到当季租金之日起 5 个工作内向乙方开具税务部门规定票据。

户　名：华金证券有限责任公司

开户银行：上海银行营业部

账　号：316007-00009000927

乙方必须按照约定向甲方交纳租金。如无故拖欠租金，应按日向甲方支付逾期金额的千分之 一 的滞纳金。

4、履约保证金的支付办法：以双方办理交接手续之日为准，提前 10 日，乙方应当缴纳 壹佰贰拾玖万贰仟陆佰零柒 元整（￥ 1292607 .00）作为租赁合同履行的履约保证金（三个月租金押金）。待合同期满乙方无任何违约的情况下，甲方应在乙方返还租赁标的并结清所有费用之日起 10 个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

5、其他费用的交纳：

（1）物业管理费：物业管理应收的相关管理费用由乙方承担，由乙方自行向相关管理单位交纳。

（2）水电费：由乙方承担，由乙方自行交纳。

（3）维修费：租赁期间，由 乙 方承担维修费用并负责施工。

（4）租赁期间，乙方使用租赁标的进行商业活动产生的其他各项费用（乙

方自己申请安装电话、宽带、有线电视或其他设备的费用等）均由乙方交纳。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

（1）按本合同约定收取租金和履约保证金等。

（2）乙方不按本合同约定交付租金，甲方有权收取滞纳金（每逾付一日，乙方应向甲方支付其应付而未付租金千分之一的滞纳金，直至履行完毕之日止，逾期 15 日仍未履行，甲方有权解除本合同）。

（3）检查租赁标的及配套设施的各项安全。

（4）租赁期满无条件收回该租赁标的的使用权。

（5）监督乙方按本合同约定用途使用租赁标的。

（6）本合同规定的其他权利。

2、甲方的义务

（1）对乙方所租赁的房屋装修或改造时的方案进行监督和审查并及时提出意见。

（2）租赁期内，甲方如需将租赁标的抵押或转让给第三人，应保证不因该抵押而影响到乙方对租赁标的的使用。

（3）本合同规定的其他义务。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

（1）按合同约定用途使用租赁标的。

（2）经甲方同意，在不影响租赁标的结构安全与美观的情况下，对租赁标的进行改善或增设他物。如乙方擅自变动，甲方可以要求恢复原状或者赔偿损失。

（3）在合同有效期内未经乙方同意，甲方单方面提高租金，乙方有权拒绝支付超额租金。

（4）经甲方书面同意，乙方可以将本合同项下标的物业转租，但如承租人转租物业的租金标准超过甲乙双方在第四条中约定的当月整体平均日租赁价格的二倍，则就超过二倍部分的租金，乙方应当与甲方以 50%：50%比例分成，由乙方以转账的方式随乙方应付当月租金一并转入甲方指定账户。

（5）合同中规定的其他权利。

2、乙方的义务

（1）不得从事违法的经营活动。

（2）及时足额支付租金。

（3）按合同约定用途及租赁标的的性质合理使用租赁标的。如因乙方使用不当造成租赁标的毁损、灭失的，乙方应当承担损害赔偿责任。

（4）第三方向乙方就租赁标的主张权利的，应及时通知甲方。

（5）不得在租赁房屋内生产、堆放、转运、销售国家与法律规定的易燃、易爆、剧毒等物品。

（6）严格遵守政府与法律所有规定及条例。备好、做好防火、防盗、防毒、环境等设施及设备的正常安全工作，并承担因乙方过失所造成事故的法律后果。

（7）按时缴纳水、电、卫生、治安、消防、绿化、环保、配套设施的管理和维护费等费用。

（8）承担租期内租赁标的的维修、维护的义务。

（9）标的交付次日起的第一年内，乙方用于该物业整体装修改建的投入不低于人民币3900万元。

（10）乙方应承担租赁期间的经营成本和安全责任。

（11）本合同规定的其他义务。

第七条　合同的变更、解除和终止

1、协商变更：甲乙双方可以以补充合同的形式对本合同所约定的事项进行变更或对未尽事宜重新约定，补充合同不得违反竞价公告和本租赁合同的实质性内容。补充合同为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、租赁期间，因客观原因需提前解除本合同的一方，应提前___三___个月书面向另一方申请，经同意后方可协商解除本合同，若未能得到同意，申请方不得单方面解除本合同，本合同依然有效。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁标的：

（1）擅自将租赁标的整体转租、转借或擅自调换使用的；

（2）利用租赁标的进行非法活动，损害公共利益的；

（3）对租赁标的的实际使用功能与乙方在投标时经营方案中明确的使用功能不一致的；

（4）将租赁标的擅自拆改结构或改变用途的；

（5）乙方故意损坏租赁标的，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（6）如因乙方责任发生火灾，导致租赁标的遭受破坏的；

（7）逾期__二__个月未交纳租金，并经甲方催告一次后__5__日内仍未交纳的；

（8）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的；

（9）法律、法规规定的其他情形。

在上述九种情形下，解除合同的书面通知送达乙方时，本合同得以解除。

4、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）因不可归责于乙方的事由致使租赁标的部分或者全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的，乙方可以解除合同。

（2）租赁标的危及乙方人员的人身安全或健康的(由具有鉴定资格的第三方鉴定)，乙方可以随时解除合同。

在上述两种情形下，解除合同的书面通知送达甲方时，本合同得以解除。

5、合同的终止

（1）本合同出现下列情形之一时即时终止：

①本合同履行期限届满；

②因不可抗力致使不能实现合同目的，合同任一方可提出解除本合同，但须提供有关不可抗力的证明，双方互不承担违约责任；

③甲、乙双方经协商一致解除本合同；

④因一方违约对方通知解除本合同。

（2）本合同的终止不影响甲、乙双方按本合同约定进行结算和请求赔偿的权利。

（3）本合同终止时，乙方应于终止之日起__10__日内将其所有的可移动物品搬离并交还租赁标的给甲方，同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁标的应符合本合同约定的状态。如乙方逾期未搬走，甲方将不退还乙方的租赁履约保证金，并有权封存租赁标的及租赁标的内所留物品。如乙方交还的租赁标的不符合本合同约定的状态，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额以弥补损失。

（4）乙方拒绝交还和腾退租赁标的给甲方时，甲方经送达限期腾退的通知后可限水、限电，直至接管租赁标的，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

第八条　违约责任

1、任何一方未能履行本合同项下的义务均视为违约，应承担相应的违约责任。如出现重大违约给对方造成严重损失时，违约方应对受损害方给予相应赔偿。

2、因甲方违约致使本合同于期满前解除的，甲方须对乙方做出如下赔偿：

（1）甲方须退还已收的尚未履行期间的租金。

（2）甲方须退还乙方所交履约保证金，并对乙方因此遭受的损失予以赔偿。

3、因乙方的违约致使本合同于期满前解除的，乙方应在__3__日内结算应付租金及相关费用，搬离并交还租赁标的，并须对甲方做出如下赔偿：

（1）乙方所交履约保证金不予退回；

（2）乙方须赔偿甲方因此而遭受的损失。

第九条　免责条件

1、在租赁期间因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。但因不可抗力导致不能使用租赁标的时，乙方应立即书面通知甲方。

2、在租赁期间，如因执行公、检、法机关的有效法律文书或上级行政指令、政府行为，包括但不限于因城市建设的需要被拆迁、改造、征地等非甲方自身原因，导致本合同不能得到全部、部分履行或提前终止的，甲方对乙方不承担违约责任，但必须提前通知乙方。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十条　争议的解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，按下列第__2__种方式解决（以下两种方式只能选择一种）：

1、提请_____仲裁委员会仲裁。

2、依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条　其他

1、租赁合同终止时，甲方有权收回租赁标的或重新制定出租方案。如乙方有意续租，则应在租赁期满前一个月以内与甲方重新协商并签订续租合同。如在租赁期满之日仍未签订续租合同，则本合同自然届满。在租赁期满前，甲方有权对外发布招租信息（在租赁期届满前一个月以内，甲方有权带领意向承租方实地查

看租赁标的）。

2、租赁合同终止时，乙方必须对租赁标的保持现状移交给甲方，不得擅自拆除租赁标的的任何配套设施及装修，否则，视乙方违约。

3、合同的组成：

（1）本合同；

（2）上海市普陀区曹杨路430号办公楼物业租赁公告。

4、本合同一式 3 份，由甲、乙双方法定代表人/负责人（或授权代表）签字并加盖公章后生效，合同签署后甲、乙双方各执 1 份，珠海产权交易中心备案留存一份。

（此页此处以下无正文）

（以下为《物业租赁合同》的签字盖章页，无正文。）

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表：（签字）

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人或授权代表：（签字）

2015 年 8 月 10 日

2016-252

物业租赁补充协议

甲方：华金证券有限责任公司

乙方：上海铧鹏置业发展有限公司

甲乙双方于2015年8月10日签署了关于上海市普陀区曹杨路430号办公楼的《物业租赁合同》（以下简称“原合同”）。甲、乙双方经协商一致，同意不再适用原合同中关于履约保证金的约定。现对原合同第四条第4款、第五条第1款第（1）项、第七条第5款第（3）项、第八条第2款第（2）项、第八条第3款第（1）项中关于履约保证金的事项，补充约定如下：

1、甲乙双方共同确认，双方同属同一实际控制人，且双方均拥有良好的商业信誉和履约能力，故双方相互充分信任，原合同具有坚实的履约基础。

2、甲乙双方经协商一致，同意不再履行原合同第四条第4款的相关内容，即在原合同履约过程中，甲、乙双方不再适用原合同第四条第4款关于履约保证金的事项。

3、甲乙双方经协商一致，同意将原合同第五条第1款第（1）项中原有约定“按本合同约定收取租金和履约保证金等”，调整为“按本合同约定收取租金等”。

4、甲、乙双方经协商一致，同意将原合同第七条第5款第（3）项中原有约定“本合同终止时，乙方应于终止之日起10日内将其所有的可移动物品搬离并交还租赁标的给甲方，同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁标的应符合本合同约定的状态。如乙方逾期未搬走，甲方将不退还乙方的租赁履约保证金，并有权封存租赁标的及租赁标的内所留物品。如乙方交还的租赁标的不符合本合同约定的状态，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额以弥补损失”，调整为“本合同终止时，乙方应于终止之日起10日内将其所有的可移动物品搬离并交还租赁标的给甲方，同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁标的应符合本合同约定的状态。如乙方逾期未搬走，甲方将有权封存租赁标的及租赁标的内所留物品。如乙方交还的租赁标的不符合本合同约定的状态，甲方有权向乙方主张相应损失。”

5、甲、乙双方经协商一致，同意将原合同第八条第2款第（2）项中原有约

定“甲方须退还乙方所交履约保证金，并对乙方因此遭受的损失予以赔偿”，调整为“甲方须对乙方因此遭受的损失予以赔偿”。

6、甲、乙双方经协商一致，同意不再适用原合同第八条第3款第（1）项中原有约定“乙方所交履约保证金不予退还”。

7、除本补充协议之约定内容外，原合同的其他条款内容保持不变，由双方继续履行。

8、本补充协议一式贰份，经甲乙双方盖章后生效。

甲方：

乙方：

日期：2016.7.19.

物业租赁补充协议(三)

甲方（出租方）：华金证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号2号楼30层

乙方（承租方）： 上海铧鹏置业发展有限公司

住所 ：上海市浦东新区杨高南路759号2号楼31层

甲、乙双方于2015年8月10日签署了关于上海市普陀区曹杨路430号办公楼的《物业租赁合同》（以下简称“原合同”），并于2016年7月19日签署了《物业租赁补充协议》（以下简称“补充协议一”），于2016年11月23日签署了《物业租赁补充协议》（以下简称“补充协议二”）。甲、乙双方经协商一致，现对原合同补充约定如下：

1、办公楼地下室租赁面积共计881.47平方米，含可使用面积、机房及过道等公共设施面积。现将办公楼地下室面积做整体出租，租金为193041.93元/年（881.47㎡×0.6元/㎡/天×365天=193041.93元/年，含税），租赁期内租金递增时间点及递增幅度与原合同一致（首次递增时间起点为2021年1月1日）。起租日为2018年1月1日，租赁截止时间同原合同一致。付款方式与原合同一致，即每季度首月的

10 号支付当季度租金。无须支付履约保证金。

2、租赁期限内，如乙方改变租赁标的用途，由乙方承担相应法律责任。

3、本补充协议作为原合同、补充协议一以及补充协议二的有效补充和变更，未及部分仍以原合同、补充协议一、补充协议二为准；不同或冲突部分以本补充协议为准。

4、本补充协议一式肆份，经甲乙双方盖章后生效。

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

签署日期：2017 年 12 月

资产评估项目委托人承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产价值评估事宜，我方委托贵方对该经济行为所涉及的部分资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。
10. 接受国资评估项目监管部门的监督检查；
11. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：华金证券股份有限公司

（评估委托人印章）

（委托人法定代表人签章）

二〇一八 年 月

资产评估项目产权持有单位承诺函

上海东洲资产评估有限公司：

因华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产价值评估事宜，华金证券股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的部分资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产方评估，我承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。
9. 接受国资评估项目监管部门的监督检查；
10. 承担办理国有资产评估核准或备案手续的相关责任、义务。

承诺人：华金证券股份有限公司

（产权持有单位印章）

（产权持有单位法定代表人签章）

二〇一八 年 月

文件标识号：DZ/YW-T-04（2018）

资产评估委托合同

编　号：东洲评委（ 20181103S ）号

委托人：华金证券股份有限公司

受托人：上海东洲资产评估有限公司

日期：2018 年 10 月 26 日

上海东洲资产评估有限公司	文件标识号：DZ/YW-T-04（2017）
资产评估委托合同	记录索引号：

依据《资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》以及国家其他有关法律、行政法规的规定，委托人、受托人双方经友好协商一致，就聘请**上海东洲资产评估有限公司**对 华金证券股份有限公司 （被评估单位/（或）评估标的）进行资产评估事宜，达成本委托合同，以资共同遵守执行：

一、 **评估目的**（可在“□”中打✓确认评估目的，也可以具体表述或补充说明。）

□ 股权收购/转让 □ 对外投资 □ 企业/股东增资 □ 股权抵押
□ 改制股份公司 □ 改制有限公司 □ 企业改制
✓ 资产收购/转让 □ 资产处置 □ 资产抵押 □ 资产出租
□ 企业破产/清算
□ 财务目的
□ 涉讼/仲裁资产评估
□ **上述选项之外其他需要具体明确表述或补充说明的评估目的：**

为委托人拟转让其拥有的位于曹杨路430号的房地产提供价值参考依据。

二、 **评估对象和评估范围**（在“□”中打✓确认，也可以具体表述或补充说明。）

□ 企业整体价值 □ 股东全部权益价值 □ 股东部分权益价值
✓ 部分资产、负债 □ 业务资产组
需要具体表述或补充说明的评估对象和范围：

委托人拟转让其拥有的位于曹杨路430号的房地产价值。

三、 **评估基准日：**

本委托合同双方商定的本次评估基准日确定为 2018 年 09 月 30 日。

四、 **评估报告使用范围：**

（一） 委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为本委托合同项下之资产评估报告的合法使用人，除本委托合同约定的其他评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本委托合同约定的其他评估报告使用人情况：_____/_____。（无约定划“/”）

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 评估报告使用人应当在本委托合同项下之资产评估报告明确载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。实际使用时应当关注评估报告成立的假设条件、评

估依据，以及期后发生事项对评估结论的影响。

（四） 评估报告的知识产权归属委托人所有。未经委托人书面许可，受托人及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（五） 未征得受托人同意，资产评估报告的内容不得被用于本合同目的以外的摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、 评估报告提交期限及方式

评估报告初稿提交日期：2018 年 10 月 31 日（未约定划“/”）。

委托人和被评估单位提供评估所需的全部资料后，受托人于 5 个工作日出具评估报告。委托人有权对评估报告提出意见，受托人应按照委托人意见进行修改。

受托人应在评估报告完成后【3】日内向委托人提交书面评估报告壹式 陆 份。

六、 服务费金额、支付时间及方式

（一）本委托合同约定评估服务费用（人民币）60,000.00 元(含税,增值税税率6%)，委托人需负责向受托人支付费用总额为人民币陆万元整（大写），该服务费已包含了委托人就本合同应向受托人支付的全部费用。本委托合同约定的服务费用其他支付人或承担方式：/（未约定划“/”）。

（二）支付时间及方式：一般情况下在本委托合同签订后五个工作日内，委托人即应向受托人支付评估服务费用的30%,即（人民币）18,000.00元，人民币壹万捌仟元整（大写）；资产评估报告完成并提交委托人且经委托人确认无误后，委托人应向受托人支付其余70%的评估服务费用，即（人民币）42,000.00元，人民币肆万贰仟元整（大写）。支付方式采用银行转账支付。

本委托合同约定的其他支付时间及方式：/（未约定划“/”）。

（三）如评估项目具体情况发生重大变化，导致评估工作量有较大幅度增加时，双方应该协商酌情调整服务费用。

（四）委托人按照合同约定须付款的，在付款前，受托人应提供相应金额且符合当地税务主管机关要求的增值税专用发票，受托人保证开具的增值税专用发票应该合法、真实、有效、准确。否则委托人有权拒绝付款；

受托人保证增值税专用发票应及时安全传递至委托人，增值税专用发票按以下方式传递：

由受托人承担费用快递至委托人，收件人：王燕娜，收件地址：上海市浦东新区杨高南路 759 号 30 层；联系电话：021-20655544。快递由委托人签收之前，发票毁损灭失的责任由受托人承担。

委托人的开票信息如下：

公司名称：华金证券股份有限公司

纳税人识别号：91310000132198231D

账号信息：316007-00009000927

开户行：上海银行营业部

地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 759 号 30 层

联系电话：021-20655588

传递之前丢失、毁损或受托人开具的发票不规范、或由于受托人原因逾期导致不能抵扣的，受托人需及时采取解决措施以消除对委托人的影响，否则委托人有权将进项税款从委托人未付款中扣减，造成委托人其他损失的，受托人还应承担责任。如受托人开具的发票不规范、不合法或涉嫌虚开，受托人要承担赔偿等责任。

七、 双方的责任与义务

（一） 委托人责任与义务

1. 委托人及有关当事人应当依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性。恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

2. 委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3. 委托人和其他相关当事人应当按照相关行政法规、主管部门的要求出具资产评估工作所需要的《承诺函》、《重大事项声明函》、《关于资产评估有关事项的说明》等必要的文件。

4. 委托人和相关当事人应当确认交付给资产评估机构的所有资料及项目名称、公司名称等信息均不涉及国家秘密。

5. 委托人应当单独对评估目的所对应的经济行为的合法性负责，受托人承接本委托合同约定的资产评估事宜不代表对其经济行为合法性的认可，亦不能保证评估目的所对应经济行为最终的实现。

（二） 受托人责任与义务

1. 受托人应确保具有资产评估执业资格，有权对外承接资产评估业务，并应委派具有相应执业资格且经验丰富的评估人员负责本评估项目。

2. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是受托人及其资产评估专业人员的责任。

3. 受托人在审核委托人提交的各项资料过程中发现委托人资料存在明显或严重错误的，应及时告知委托人，要求委托人进行调整。

4. 受托人对委托人、被评估单位及其他相关当事人提供的评估资料负有保密责任。除国家法律、行政法规规定及资产评估准则规定外，未经委托人同意，受托人不得将该资料提供给委托人以外第三人。

5. 受托人应确保所出具的评估报告的形式及内容符合本合同的相关约定及相关法律、行政法规等的规定，并确保其出具的评估报告真实有效合法，满足本合同约定的目的。

6. 受托人逾期完成评估工作，或逾期提供评估报告的，每逾期一天，应向委托人支付服务费总额【0.05 】%的违约金，逾期达【30】天，委托人有权解除本合同，要求受托人返还已付款项，并支付服务费总额【20】%的违约金。对于因委托人、被评估单位及有关政府部门单位的原因导致委托人未及时提供相关资料的，受托人有权顺延提交评估报告的时间。

7. 因委托人及被评估单位及其他相关当事人提供材料不当或不真实等原因，导致对评估报告造成重大影响，甚至形成错误结论，受托人不承担任何责任。

8. 委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝继续履行本委托合同。

9. 除本协议约定的义务外，受托人应配合委托人对评估报告进行相关解释。

八、 资产评估委托合同的变更

本委托合同构成委托人和受托人就本次评估工作的正式约定，并取代一切先前就本次评估工作所进行或达成的一切口头或书面的洽谈、陈述、承诺、安排和约定。

本委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中原约定的内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。任何一方认为确需对本委托合同的相关事项进行变更时，要求变更一方应及时通知对方，并由双方协商一致完成变更。

九、 中止履行和解除委托合同的情形

1. 因委托人经济行为终止等原因造成评估业务中止，委托人应当按照受托人实际已完成且经委托人确认无误的评估工作量支付相应的评估服务费，并应当向受托人出具关于评估业务中止的书面确认函。

2. 因委托人或者其他相关当事人原因导致受托人评估人员执行评估程序受限，导致无法履行本委托合同，受托人可以单方解除本委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经完成且经委托人确认无误的工作量支付相应的评估服务费。

3. 委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。受托人可以要求委托人按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 本委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十、 争议的解决与违约责任

如双方发生争议，应本着友好协商的方式解决。无法解决的应提交委托人所在地人民法院诉讼解决。

十一、 合同的有效期

本约定书壹式肆份，委托方叁份，受托方壹份，具有同等法律效力。本合同经双方盖章签署后生效，并在合同约定事项全部完成日之前均有效。

十二、 其他约定（未约定请划“/”）

/

（本页以下无正文）

（本页无正文，仅为资产评估委托合同的盖章页）

委托人（盖章）：华金证券股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

住所地址与邮编：上海市浦东新区杨高南路759号30层（邮编200127）

联系人：　　联系电话：021-20655503　传真号码：021-20655508

受托人（盖章）：上海东洲资产评估有限公司

法定代表人：

住所地址与邮编：上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室（201400）

签订日期：2018年 10月 26日

签订地址：上海浦东新区

受托人其他相关信息：

办公地址：上海市延安西路889号太平洋中企业中心19楼

电　　话：021-52402166

开户银行：上海银行江苏路支行

银行账户：31643400014419472

营业执照

统一社会信用代码 91310120132263099C

证照编号 26000000201805161131

名　　称	上海东洲资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	上海市奉贤区化学工业区奉贤分区目华路8号401室
法定代表人	王小敏
注册资本	人民币500.0000万元整
成立日期	1996年2月14日
营业期限	1996年2月14日 至 2046年2月13日
经营范围	资产评估，从事证券、期货相关评估业务。 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关 上海市奉贤区市场监督管理局

2018年 05月 16日

企业信用信息公示系统网址：https://www.sgs.gov.cn/notice

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

上海东洲资产评估有限公司　　从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号　　证书编号：0210049005

发证时间：二〇〇九年三月二十日

序列号:000068

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

现依据《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财会〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

☆1. 上海东洲资产评估有限公司

2. 银信资产评估有限公司

3. 上海立信资产评估有限公司

4. 上海财瑞资产评估有限公司

5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司

7. 上海众华资产评估有限公司

8. 上海达志资产评估有限公司

9. 上海科华资产评估有限公司

10. 上海天瑞资产评估有限公司

11. 上海新中创资产评估有限公司

12. 上海富申国有资产评估有限公司

13. 上海宏信资产评估有限公司

14. 上海正大资产评估有限公司

15. 上海安亚中信资产评估有限公司

16. 上海新业资产评估有限公司

17. 上海申方资产评估有限公司

18. 上海信达资产评估有限公司

19. 上海大宏资产评估有限公司

20. 上海宏大信华资产评估有限公司

21. 上海弘鑫资产评估事务所

22. 上海美评资产评估有限公司

23. 上海亚太资产评估有限公司

24. 上海国多资产评估事务所

25. 上海君瑞资产评估有限公司

26. 上海城银资产评估有限公司

27. 上海利浩资产评估有限公司

28. 上海明路资产评估有限公司

29. 上海百录智盛资产评估有限公司

以上29家机构的股东基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

信息公开属性：主动公开

抄送：财政部资产管理司，上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室　　2017年12月5日印发

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
（评估机构人员）



姓名：朱淋云

性别：男

登记编号：31130020

单位名称：上海东洲资产评估有限公司

初次登记时间：2013-08-02

年检信息：通过（2018-05-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 朱淋云 31130020

打印时间：2018年5月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：谢立斌



性别：男

登记编号：31180015

单位名称：上海东洲资产评估有限公司

初次登记时间：2018-06-14

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：谢立斌

本人印鉴：资产评估师 谢立斌 31180015

打印时间：2018年7月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

华金证券股份有限公司：

受贵方委托，以2018年09月30日为评估基准日，上海东洲资产评估有限公司组织资产评估师朱淋云、谢立斌对华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产价值评估事宜涉及的部分资产价值进行了清查核实、评定估算，并形成了东洲评报字【2018】第1290号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
11. 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

承诺人：朱淋云、杨黎鸣

资产评估师 朱淋云 31130020

（资产评估师印章并签字）

资产评估师 谢立斌 31180015

（资产评估师印章并签字）

上海东洲资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

（评估机构法定代表人签字）

二〇一八 年 十一 月

华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产评估说明

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 3
第三部分 资产评估技术说明 4
评估对象与评估范围说明 4
一、 评估对象与评估范围内容 4
二、 实物资产的分布情况及特点 5
资产核实情况总体说明 6
一、 核实工作的组织、实施时间和过程 6
二、 核实工作的过程及方法 6
三、 影响资产核实的事项及处理方式 7
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额 9
五、 核实结论 9
评估技术评估 10
一、 委估对象评估技术说明 10
第四部分 评估结论及分析 41
一、 评估结论 41

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人编写，单位负责人签字并加盖单位公章。内容详见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产评估技术说明

评估对象与评估范围说明

一、　评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截止 2018 年 09 月 30 日华金证券股份有限公司拟转让的部分资产，评估范围为房地产 2 项，具体包括位于曹杨路 430 号的办公楼及附属设施用房，账面原值 200,138,400.00 元，账面净值 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税）。该委估房地产建筑面积共为 8,062.62 平方米，使用土地面积 1,626.00 平方米，用地性质为办公用地，使用权取得方式为出让，宗地号普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘。具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m^2
1	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-主楼	框架	1993/12/31	8,000.22
2	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-附属设施用房	框架	1993/12/31	62.40
小计					8,062.62

权利人	华金证券股份有限公司
房地坐落	曹杨路 430 号
土地状况：沪（2017）普字不动产权第 016391 号	
使用权来源	出让
用途	办公楼
地号	普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘
使用期限	2014/10/31 至 2064/10/30
使用权面积（平方米）	1,626.00

委估房地产具体包括房屋建筑物 2 项及土地使用权，房屋建筑物入账原值 58,039,706.47 元，土地使用权入账原值 34,896,400.00 元。根据“东洲评报字【2017】第 1504 号”《华金证券股份有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告》，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具 2017 年度审计报告（报告编号为“大华审字[2018]000799 号”），并对委估对象的计量方式进行追溯调整，自 2016 年 1 月起将委估房地产按照公允价值模式进行计量后，产权持有单位未对委估房地产进行装修、改造等事宜。截至评估基准日，因投资性房地产公允价值模式计量导致的递延所得税负

债账面值为 32,442,033.62 元。

2、截至评估基准日，评估对象已出租，除此之外，无拖欠税费、查封、抵押、涉及诉讼等形式的限制权利情况。

3、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，具体资产评估范围和对象详见资产清查评估明细表。评估对象账面值由产权持有单位提供，未经过审计机构审计。

二、 实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产分布在曹杨路 430 号。实物资产的形态是：

截止日期：2018 年 09 月 30 日　　金额单位：人民币元

实物资产名称	数量（项）	账面原值	账面净值	资产分布
委估房地产	2	200,138,400.00	200,138,400.00	曹杨路 430 号
合计	2	**200,138,400.00**	**200,138,400.00**	

资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师朱淋云（项目负责人），组员包括资产评估师谢立斌、李秋磊。产权持有单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

二、 核实工作的过程及方法

1、资产清查的主要过程

（1）组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组）。评估小组于2018年10月08日开始进行现场清查工作。

（2）企业自查

评估小组根据产权持有单位提供的待评资产范围提出了企业自查的要求，由产权持有单位按规定的要求填报资产清查评估明细表，并根据所填报的明细表逐项进行自查。

（3）清查核实

在企业已经自查的基础上，评估小组进入现场。首先了解评估对象相关的会计核算制度；然后会同产权持有单位有关人员对清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及其真实性。

（4）汇总调整

评估小组对待评资产清查核实后汇总分析清查核实情况，确定清查核实结果是否与账面记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产，最后根据国家的有关规定及会计政策对需要调整的事项进行处理。

2、资产清查核实的方法

对资产核实方法具体如下：

房屋建筑物：主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托人所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

三、 影响资产核实的事项及处理方式

（1）未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（2）未发现评估程序受到限制的情形；

（3）未发现评估资料不完整的情形；

（4）未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（5）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：（1）根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为7181.15平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2016年1月1日至2035年12月31日。2018年起收取的租金，合同约定的含税租金为2.0元/天•M^2，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为1.90元/天•M^2，折合年租金为499.26万元，合同约定每5年租金增长5%（租金递增时点为2021年1月1日）。（2）根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积881.47平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2018年1月1日至2035年12月31日。合同约定的含税租金为0.6元/天•M^2，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为0.57元/天•M^2，折合年租金为18.38万元，

合同约定每5年租金增长5%（首次租金递增时点为2021年1月1日）。对于上述已签订的物业租赁合同的情况，已在市场法中对相关参数进行了修正。

（6）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

未发现该事项。

（7）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（a）由于承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将位于曹杨路430号的办公楼及附属设施用房整体改造为连锁洗浴中心（"浅深"曹杨路店），出于谨慎性原则，本次对该委估房地产按照不动产权证证载法定使用用途（办公楼）对其进行评估。

（b）产权持有单位拟将委估房地产带现有的租约进行转让。由于与承租方签订的租赁合约系长期租约，租赁期限为2016年1月1日至2035年12月31日，合同约定：在租赁期间发生的物业管理费、水电费、维修费、装修费以及承租方使用租赁标的进行商业活动产生的其他各项费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。考虑到改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，合约到期后房屋装修状态无法准确预计，出于谨慎性原则，故本次按照常规办公楼的装修标准考虑委估房地产的装修状况。

（c）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行；如若改变交易方式，评估人员需根据具体情况重新调整评估结论。

（8）产权持有单位持有的房地产系其注册成立时由原股东上海久联集团有限公司以实物资产出资取得，经上海天瑞资产评估有限公司2000年6月26日出具的"沪瑞评报字（2000）第50C号"资产评估报告书确认房地产评估价值为50,839,762.47元。2014年11月至12月，产权持有单位缴纳了34,896,400.00元相关土地出让金等款项并办理土地权证。在报告出具日后，若委估对象的产权持有单位发生变更，存在需缴纳相关土地增值税等税费的事项。土地增值税征收方式是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。产权持有单位通过转让委估对象可取得的销售收入为210,337,200.00元，按照账面成本核算的可扣除项目包括房屋建筑物入账价值58,039,706.47元以及土地使用权入账

价值 34,896,400.00 元，合计金额 92,936,106.47 元，土地增值额为 117,401,093.53 元，增值额与扣除项目金额之比为 126.32%，应缴纳土地增值税额为 44,760,130.79 元。考虑到企业当期损益的不确定性和可能存在的政策性返还，企业所得税暂无法准确预测。具体土地增值税额、企业所得税以最终实际缴纳数据为准，提请报告使用者关注。

（9）由于委估对象存在长期租约，评估人员综合分析租约情况在市场法可比案例权属因素中作 10%的修正，对市场法评估值存在 21,759,300.00 元的影响。

四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

无。

五、 核实结论

通过对产权持有单位的清查、核实，确定所提供的委托评估资产与实际情况相符。系华金证券股份有限公司委估房地产账上资产、账面价值与所申报的资产清单相符。

评估技术评估

一、 委估对象评估技术说明

1. 评估范围和对象

本次评估范围为华金证券股份有限公司的房地产（房地合一），房屋建筑面积为8,062.62平方米，对应的土地使用权面积为1,626.00平方米，资产账面情况及具体分布情况（含契税、不含增值税）如下表所示：

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	曹杨路430号房屋建筑物	2	200,138,400.00	200,138,400.00
	合 计		**200,138,400.00**	**200,138,400.00**

委估房地产具体包括房屋建筑物 2 项及土地使用权，房屋建筑物入账原值58,039,706.47元，土地使用权入账原值34,896,400.00元。根据"东洲评报字【2017】第1504号"《华金证券股份有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告》，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具 2017 年度审计报告（报告编号为"大华审字[2018]000799号"），并对委估对象的计量方式进行追溯调整，自2016年1月起将委估房地产按照公允价值模式进行计量后，产权持有单位未对委估房地产进行装修、改造等事宜。截至评估基准日，因投资性房地产公允价值模式计量导致的递延所得税负债账面值为32,442,033.62元。

2. 评估对象概况和现场勘查

本次评估对象企业共有2项房地产，位于曹杨路430号，办公用地，使用权取得方式为出让，宗地号普陀区长寿路街道122街坊9/4丘，土地面积1,626.00平方米，地上建有2幢房屋，建筑面积为8,062.62平方米。

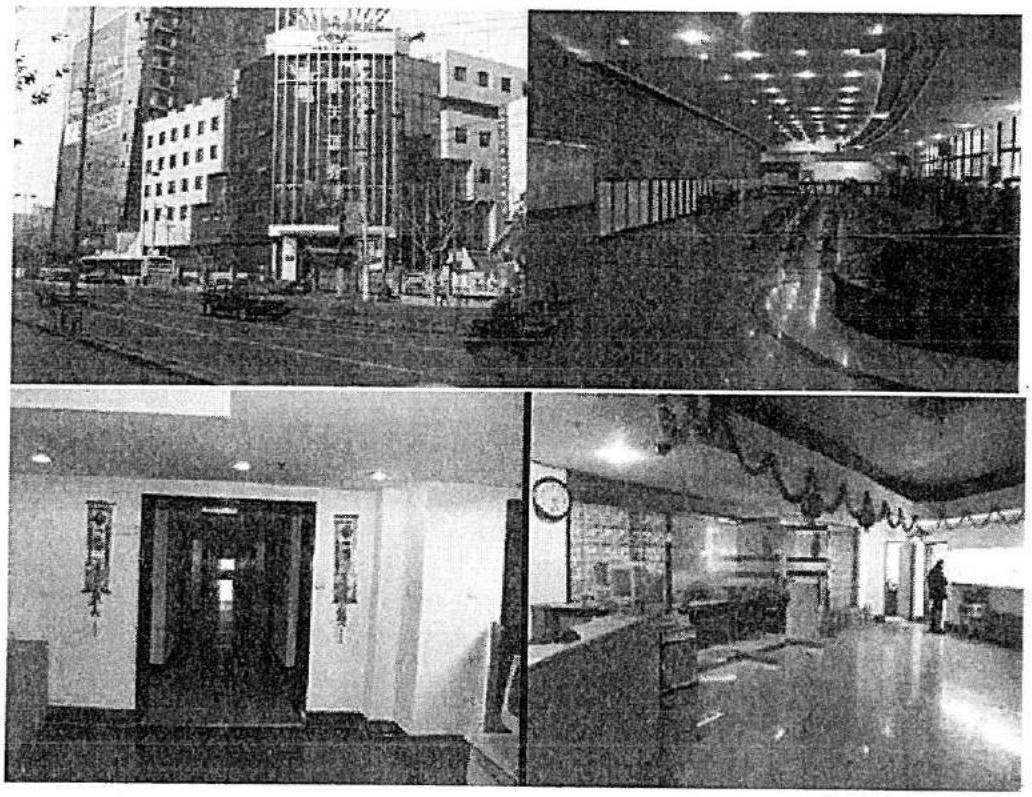
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m2
1	沪（2017）普字不动产权第016391号	曹杨路430号-主楼	框架	1993/12/31	8,000.22
2	沪（2017）普字不动产权第016391号	曹杨路430号-附属设施用房	框架	1993/12/31	62.40
小计					8,062.62

权利人	华金证券股份有限公司
房地坐落	曹杨路430号

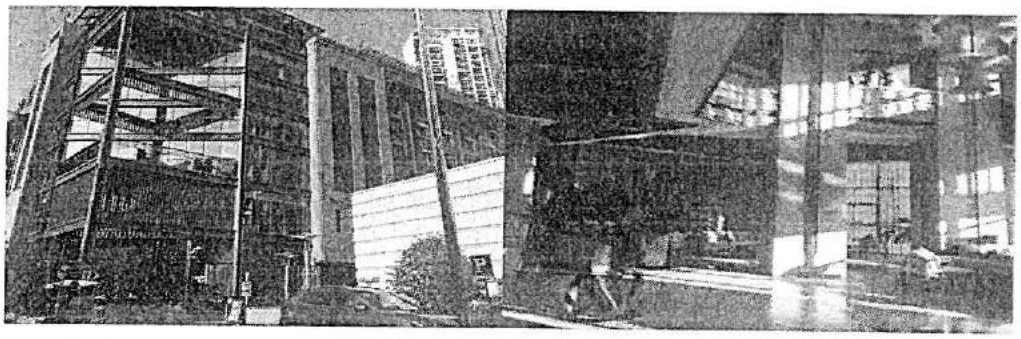
土地状况：沪（2017）普字不动产权第 016391 号		房屋状况	
使用权来源	出让	幢号	1-2 号
用途	办公楼	室号或部位	全幢
地号	普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘	建筑面积（平方米）	8,062.62
使用期限	2014/10/31 至 2064/10/30	用途	办公楼
使用权面积（平方米）	1,626.00	竣工日期	1993 年

经清查核实，委估土地的账面价值为企业2014年将原划拨性质的土地，缴纳了相应的土地出让金后，办理了出让性质的土地使用权。由于上海的房地产权证为两证合一，且委估的办公楼资产采用房地合一评估，评估价格中包含土地价值。

历史委估对象勘察调查的情况：



承租人整改装修后委估对象情况：



（1）权属情况：

根据委托方提供的房地产权证记载（编号《沪（2017）普字不动产权第016391号》），委估房地产的权利人为华金证券股份有限公司，土地权属性质为国有建设用地使用权，使用权取得方式为出让，用途为办公楼，宗地号普陀区长寿路街道122街坊9/4丘，宗地面积1,626.00平方米。

据权证附记记载，房屋总建筑面积为8,062.62平方米。其中幢号为1的委估房地产建筑面积为8,000.22平方米，楼层为7层（包含地下层），平均每层1150平方米，竣工日期为1993年；幢号为2的委估房地产建筑面积为62.40平方米，楼层为1层，竣工日期为1993年。

根据现场勘查，委评的房地产现作为企业办公楼，整栋对外出租使用中，本次评估按照现状用途即办公用途下对委评房地产进行评估。

（2）账面价值情况：

委估房地产账面原值系以股东以实物资产出资的价值入账，原以企业的房屋按照40年计提折旧，残值率为5%。后产权持有单位将其按公允价值计量，相关房屋建筑物、土地使用权及房屋的更新改造费用均计入房屋建筑物中予以核算。

（3）他项权利限制情况：

截至评估基准日，产权持有单位的委估资产不存在抵押等权利限制。

（4）房地产出租情况：

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：

（a）根据《物业租赁合同》约定，在租赁期间发生的物业管理费、水电费、维修费、装修费以及承租方使用租赁标的进行商业活动产生的其他各项费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。

（b）根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为 7181.15 平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自 2016 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日。2018 年起收取的租金，合同约定的含税租金为 2.0 元/天•M^2，简易征收采用 5%增值税率，计算后的不含税租金为 1.90 元/天•M^2，折合年租金为 499.26 万元，合同约定每 5 年租金增长 5%（租金递增时点为 2021 年 1 月 1 日）。

（c）根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积881.47平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2018年1月1日至2035年12月31日。合同约定的含税租金为0.6元/天•M²，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为0.57元/天•M²，折合年租金为18.38万元，合同约定每5年租金增长5%（首次租金递增时点为2021年1月1日）。

对于上述已签订的物业租赁合同的情况，已在市场法中对相关参数进行了修正。

（5）委估房地产实物状况：

委评房地产位于曹杨路430号，建筑物呈L型布置，截至评估基准日，承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将其整体改造为连锁洗浴中心（"浅深"曹杨路店），改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，按照《资产评估准则》规定，根据以往年度的勘察情况，其中主楼部分总层数为6层，副楼部分总层数为5层，两幢大楼由2、3楼处走道连接。两幢大楼总建筑面积为8,000.22平方米，平均每层1150平方米。大楼外立面采用瓷砖体面，铝合金窗。主楼大厅高5米左右，大厅大理石地面，瓷砖墙面。乳胶漆吊顶。主楼部分配有一部电梯。二楼以上为企业自用办公区域，公共部分地面采用地毯，PVC吊顶，乳胶漆墙面。办公区域内采用实木地板，木质门。副楼总层数为5层，副楼部分装修情况同主楼类似。根据产证附记记载，主楼以及副楼部分均带有地下室。大楼外部还有一幢建筑面积为62.40平方米的辅助用房。

大楼所占土地为出让办公用地，宗地面积为1,626.00平方米，无地下停车位，地上有少量停车位。土地使用权对于上海的办公楼房产，按照房地合一评估，故不再单独列示评估值。

（6）经现场清查，各项建筑物存在且正常使用。

（7）不存在缺失产权文件等方面的瑕疵或重大限制。

3. 评估程序

（1）评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求产权持有单位全面清查核对各项建（构）筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

（2）评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

同时，要求企业提供产权的证明性文件及相关的工程图纸、预决算资料等技术档案，认真核对产权归属，核实建（构）筑物工程量，为评估计算找到准确依据，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《上海市房地产权证》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建（构）筑物的修缮维护情况，同时由工程技术人员根据建（构）筑物目前的实体质量及使用情况进行技术分析，确定成新率。

（3）后续评估测算阶段

在完成现场工作后，对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建（构）筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待的方式评估。并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价或市场售价，并分别计算评估价值。

4. 评估依据

（1） 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2） 《资产评估执业准则-不动产》；

（3） 《投资性房地产评估指导意见（试行）》；

（4） 搜房网房天下挂牌案例；

（5） 上海市建筑工程相关费用的有关规定；

（6） 上海房地资源管理局公布的房地产成交资料；

（7） 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

（8） 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

5. 评估假设

（1）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行，评估测算系基于该假设前提进行的。

（2）委估房地产已签租约且合法、有效；

（3）委估房地产已签租约已实际履行，不会改变和无故终止；

（4）根据产权持有单位华金证券股份有限公司（甲方）与承租方上海铧鹏置业发展有限公司（乙方）签订的《物业租赁合同》约定：（a）“租赁期内，甲方如需将租赁标的抵押或转让给第三人，应保证不因抵押而影响到乙方对标的的使用”；（b）“在合同有效期内未经乙方同意，甲方单方面提高租金，乙方有权拒绝支付超额租金”。如若产权持有单位华金证券股份有限公司发生违约行为，则需要赔偿违约金。通过与产权持有单位沟通确认，未来年度委估对象转让后，不会影响其对外租赁的事宜，故本次评估系在华金证券股份有限公司未发生单方面违约、完全按照合同执行的情况下评估的。

（5）由于承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将位于曹杨路430号的办公楼及附属设施用房整体改造，出于谨慎性原则，本次对该委估房地产按照不动产权证证载法定使用用途（办公楼）对其进行评估。

（6）产权持有单位拟将委估房地产带现有的租约进行转让。由于与承租方签订的租赁合约系长期租约，租赁期限为2016年1月1日至2035年12月31日，合同约定：在租赁期间发生的物业管理费、水电费、维修费、装修费以及承租方使用租赁标的进行商业活动产生的其他各项费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。考虑到本租约系长期租约，承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将其整体改造为连锁洗浴中心（“浅深”曹杨路店），考虑到改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，合约到期后房屋装修状态无法准确预计，出于谨慎性原则，故本次按照常规办公楼的装修标准考虑委估房地产的装修状况。

（7）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行；如若改变交易方式，评估人员需根据具体情况重新调整评估结论。

6. 房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

（1）对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。

（2）有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。

（3）收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。

（4）具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。

（5）在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

7. 评估技术思路及评估过程

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则-不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法,若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

产权持有单位拥有的位于曹杨路 430 号的房地产，本次采用市场法和收益法进行房地合一的评估。

a.适合采用的评估方法理由：该区域类似用房市场交易案例较多，且该地区类似用房租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

b.不适采用的评估方法理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。

（1）市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

基本公式：

委估对象价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种评估方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的市场价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在1%～3%左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格}\times\frac{100}{\text{交易情况打分指数}}=\text{正常交易价格}$$

b.对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$可比实例的交易价格\times\frac{基准日市场指数}{交易日市场指数}=可比实例在基准日的可比价格$$

c.房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

1）区位状况

聚集程度：对于办公用途的房地产而言，聚集程度取决于周边类似办公写字楼的多寡，大中型的集中圈内的环境氛围以企业相邻等因素更好、更适于生活和工作，比之孤立的单幢办公楼有着一定的优势，但相比较于商业用途房地产，其影响房价的比重较低。

交通条件：对于房地产的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的房地产价值，一般以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为"差、较差、标准、较好、好"五个等级，按照五个等级分别对比较案例进行修正。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升房地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准，对可比案例的交通条件分为"差、较差、标准、较好、好"五个等级，由于一般城市内相关基础设施均较为齐备，对房地产价值影响较小。

环境景观：主要包括房地产周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、高层房屋周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻房地产的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，社区内的其他房屋被恶意使用会造成小环境的破坏，造成房产的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准，作系数修正。

楼层朝向：针对不同楼层的房地产，因根据其房屋用途考虑其对价值的影响；对于办公物业，其楼层越高、越少受到打扰和环境影响、其办公氛围更好，因此其房地产价值也随之越好。综上，对楼层朝向，按照下列汇总表进行评定，并以委估对象实

际条件为标准，进行定基修正。

2）实物状况

建筑规模：房地产的建筑面积、实际可使用面积对房屋的单价也有影响，一般而言、房地产面积越大、会造成总价高，不适于市场交易流通，而面积越小则总价低便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低，但办公类型的房地产尚需考虑最小的使用空间，若面积太小不满足最低使用需求，则对价值也有不利影响，需做逆向修正。

建筑结构：可以具体分为承重结构（钢结构、钢混、砖混、砖木等），建筑形式（剪力墙、框架、筒体、混合等），不同建筑结构会造成房屋承重性能、抗震性能、使用空间等方面的不同，对房地产的价值有较明显的影响，钢结构跨度大、承重好、砖木结构材质简单，承重有限、只适于层数或规模较小的房屋，剪力墙形式的房屋使用空间被切割、较为不便，筒体结构核心受力高，适于超高层的高档商业、办公大楼，价值较高；根据不同结构、形式，按下列表格对其评定打分，并以委估对象为标准做定基修正。

装饰装修：根据对委估对象和可比实例的勘查了解，分析其装修风格、所用材料、配件，施工质量，环境契合程度，评定区分毛坯、简装、精装，并以委估对象为标准进行比较，对于办公用途的房地产而言，良好的装修可以提升房屋的使用价值，对房地价值有较大影响。

完损程度：需具体勘查委估对象的房屋已使用年限或年代，了解其设计使用年限、考虑其尚可使用年限，勘查其整体结构稳固性、有无明显沉降、房屋建成年份越老、其在使用过程中不可避免受到自然环境的侵蚀，外立面的完损程度越大，造成房地产价值越低，根据对委估对象和可比实例的勘查，以委估对象为标准，进行系数修正。

设施设备：房地产的设施设备包括楼内给排水、暖通、燃气电梯等设备配置，消防防火布置、紧急通道的畅达，楼内设施配备约齐全、使用舒适度和安全性就越高，其房地产价值也越高，办公房屋的设施设备因素影响价值较小，因此以委估对象为标准，进行系数修正。

办公楼品质：办公楼品质对于办公楼的价值存在一定的影响。办公楼品质一般包

括办公楼车位个数、电梯个数等因素。因此对于不同的办公楼须进行对其品质了解，并做一定修正。

商务环境：独栋写字楼相对公用写字楼拥有更的优质环境，具有非常高的商务办公标准，充分能够为企业提供从工作、商务到生活、休闲、娱乐、购物的全方位配套服务。因此对于不同的办公楼须对是否独栋状况进行了解，并做一定修正。

3）权益状况

权利归属：需核实委估对象的权利归属状况，是否属于部分产权或共享分摊产权，有无租约情况、租约长短及相关约定等。对于房地产而言、非自有产权会使得权利人对该处房地产处置的权利受到制约，且若带有长期约并有相关协定，则影响今后房地产的自用条件限制，会造成房地产价值偏低，因此以委估对象为标准将权利状况分为"严重受限、部分受限、正常"三个等级，按照上述三个等级对权利状况进行系数修正。

物业管理：对于房地产而言、其大楼的物业管理也影响到房地产的价值，良好的物业会带来全面的安保、清洁、监控，对写字楼带来品牌效应，但考虑到房地产的主要价值还是体现在其自身区位和实物状况内，物业配套的影响权重有限，因此以委估对象为标准，进行系数修正。

其他特殊：当房地产存在拖欠欠款、法律限制、手续不全、临时搭建或违章建筑等其他特殊影响其价值的事项时，需根据实际情况造成的价值偏差进行相应的系数修正。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

$$=\text{可比实例交易价格}\times\frac{100}{\text{交易状况打分指数}}\times\frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}}\times\frac{100}{\text{各房地产状况打分指数}}$$

（2）收益法：

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，

即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

计算公式：$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 Fi=租赁收入-年运营费用

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加等。

根据上述公式，运用收益法估价应按下列步骤分别获取数据：

1）租金的确定

委评房地产有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

测算客观租金水平时，一般应选取多个同地段、同类型房地产的租金交易案例，经综合分析案例房地产各因素与委评房地产对应因素的差异后确定首年租金水平（可参考市场法中考虑的相关因素）。对于地下室部分，考虑到产权持有单位已签订长期租约，该租金较稳定的增长，且租金水平和市场租金基本一致，故租赁期外客观租金按照租约最后一年水平考虑一定增长确认。

2）租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀水平越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段出租型房地产 5 年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年 2%-5%。

3）空置率及租金损失率的确定

空置率是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率，它代表委评房地产的客观需求水平，一般可选取行业相关分析资料结合委评房地产自身特点经综合分析后得

出。

租金损失率一般是由于出租方违约或者承租方恶意侵占房屋造成的，一般后者居多。考虑到目前出租方往往会要求承租方支付 1 个月甚至更多的押金，加之法律制度的健全，因此后者带来的租金损失影响也较小。

4）管理费

管理费用是指企业行政管理部门为组织和管理生产经营活动而发生的各项费用。收益法中涉及的管理费用主要包括相关出租管理人员的工资、社会保险、为洽谈出租业务而发生的交通费、餐费、管理人员工作场所的使用费或者委托具有资质的中介公司进行招租工作而应支付的中介费等。根据社会平均水平，管理费率一般为租赁收入的一定比例。

5）维修费

维修费用主要指为维持被评估对象房地产正常使用而必须支付的维护、修缮费用，主要包括房屋主体结构、公共部位和公共设施设备的大中小修。维修费率一般为建筑物重置价的一定比例。由于根据签订的租赁协议，承租方会在租赁期内对房产进行大修，故租赁期内不考虑维修费，租赁期外按照客观的比例预计。

6）保险费

保险费用是指房地产产权所有者为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。保险标的除了房屋重要结构(屋墙、屋顶、屋架)之外，还包括房屋的附属设备，比如固定装置的水暖、气暖、卫生、供水、管道煤气、供电设备及厨房配套的设备等。此外，还可以包括室内装修物。保险费率一般为建筑物重置价的一定比例。具体费率可参照社会主要保险公司的费率执行。

7）房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据相关税法规定，出租性房地产必须按照租金收入计征房产税，房产税率为不含税租金收入的 12%。从 2001 年 1 月 1 日起，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4%的税率征收房产税。

8）增值税金及附加

增值税是以商品（含应税劳务）在流转过程中产生的增值额作为计税依据而征收

的一种流转税。目前企业出租不动产的简易征收的增值税率为5%。

城市维护建设税，简称：城建税，是我国为了加强城市的维护建设，扩大和稳定城市维护建设资金的来源，对有经营收入的单位和个人征收的一个税种。它是以纳税人实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。税率按纳税人所在地分别规定为：市区7%，县城和镇5%，乡村1%。大中型工矿企业所在地不在城市市区、县城、建制镇的，税率为5%。

教育费附加，是对缴纳增值税、消费税的单位和个人征收的一种附加费，其作用是发展地方性教育事业，扩大地方教育经费的资金来源。税率为3%。

地方教育费附加，为贯彻落实《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010—2020年）》，财政部下发了《关于统一地方教育附加政策有关问题的"通知》（财综[2010]98号）。财综[2010]98号要求，各地统一征收地方教育附加，地方教育附加征收标准为单位和个人实际缴纳的增值税和消费税税额的2%。

城镇土地使用税，城镇土地使用税是指国家在城市、县城、建制镇、工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税，按照产权持有单位所处地域按照每年每平方12元的金额缴纳。

9）收益年限的确定

房地产的收益年限一般取决于两个因素，即房屋建筑物耐用年限和土地使用权可使用年限。

建筑物耐用年限一般根据建筑物的建成年月、建筑物的建筑结构以及建筑勘查日时的成新率综合分析后判断得出。

对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

当上述两者完全一致则可以任一年限确定收益年限，如不一致则进行如下分析：土地使用权年限长于建筑物年限，一般是以建筑物年限确定收益年限。

10）折现率的确定

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。折现率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率）。折现率的测算一般可采用以下两种方法：

市场提取法：应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出折现率。

安全利率加风险调整值法：安全利率即无风险报酬率，可选用同一时期的国债年利率或中国人民银行公布的定期存款年利率，为匹配租赁收益额与租赁净现值的一致性，考虑所得税的修正；风险调整值即风险报酬率，应根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等确定。

11）评估值的确定

根据计算公式：$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{Fi}{(1+r)^i}$

将上述各指标对号代入确定评估值。

8. 评估实例

评估举例一：明细表序号 1 办公楼（采用市场法和收益法评估）

一、市场法测算过程

1.委估对象简介

委估对象具体坐落于曹杨路 430 号，房屋类型为办公楼，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：委评对象地处普陀区曹杨板块，靠近曹杨商圈，地理位置优越,周边有绿地和创大厦、办公程度较好。位于曹杨路普雄路交界处，距离内环高架路 500 米以内，靠近曹杨路地铁站,地铁 3 号线、4 号线、11 号线站点，附近多条公交线路，交通条件较好。周边有交通银行、农业银行、民生银行等多家商业银行，近曹杨商圈，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备。近曹杨商圈，周边较嘈杂，无工业污染等，环境一般。

实物状况：房屋总建筑面积 8062.62 平方米, 是一幢 6 层楼的办公楼，其中主楼地下一层为地下室，以及另含有 62.40 平方米的辅助用房。考虑到本租约系长期租约，承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将其整体改造为连锁洗浴中心（"浅深"曹杨路店），改造后现有装修已与法定的办公楼用途存在明显差异，按照《资产评估准则》规定房屋为钢混结构建筑物,内部简易办公装修，细木地板，大堂大理石瓷砖，木材油

漆粉刷较陈旧，装修情况精致。房屋于1993年建成，物业管理情况一般，局部破损，无地下车位，地上车位数较少，内部配有一部电梯。

权益状况：委估对象带有长期租约，物业采用自行管理，委评房地产土地用途为办公用地，且一层为沿街门面，但是由于建筑物外围围有铁艺围墙，使用状态上较好。

2.收集和选取可比交易案例：

该地段相似交易房地产较多，市场较为活跃，本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易、挂牌实例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	案例一	案例二	案例三	案例四	案例五
房地产坐落	绿地同创大厦	绿地和创大厦	长城大厦	尚城国际大厦	春之声大厦
房地产挂牌单价（元/平方米）	30,303	30,196	30,000	30,000	25,370
房地产单价（元/平方米）（不含税）	28,900	28,800	28,600	28,600	24,200
房地产用途	办公	办公	办公	办公	办公
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2018/9/5	2018/9/29	2018/9/14	2018/10/29	2018/10/27

【注】：本次评估选取的含税房地产单价后进行扣税处理，最终以不含税的房地产单价作为修正基数，近铁云大厦于评估基准日前后无挂牌交易案例。

比较案例筛选过程：

（a）地理位置筛选：选取的案例绿地和创大厦、尚城国际大厦、绿地同创大厦、长城大厦距离委估对象500米以内，春之声大厦距离委估对象近1000米，故而剔除春之声大厦；

（b）用途与建筑结构：选取案例均为办公用途，建筑结构均为钢混结构；

（c）交易/挂牌时间：不同的交易挂牌时间，房地产所处的市场状况是不同的，选取的案例一、案例二、案例三均系评估基准日当月挂牌案例，选取案例四尚城国际大厦系评估基准日后挂牌，故剔除案例四；

（d）挂牌面积：委估对象的面积为8062.62平方米，为减少交易面积对于交易价格的影响，故本次选取的案例一、案例二、案例三均系可比大厦内挂牌出售面积较大的案例。

根据上述分析，根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，具体情况如下：

	案例一	案例二	案例三
房地产坐落	绿地同创大厦	绿地和创大厦	长城大厦
房地产挂牌单价（元/平方米）	30,303	30,196	30,000
房地产单价（元/平方米）（不含税）	28,900	28,800	28,600
房地产用途	办公	办公	办公
交易情况	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况	2018/9/5	2018/9/29	2018/9/14

比较案例一，具体坐落于绿地同创大厦，房地产用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：



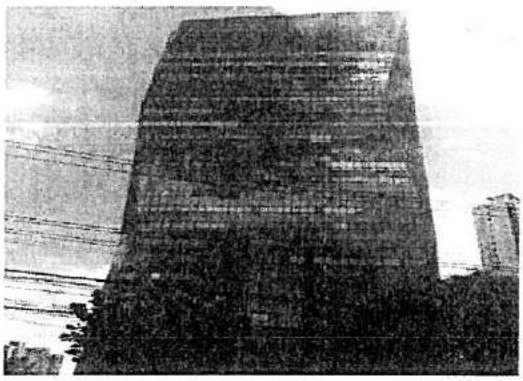


区位状况：地处普陀区曹杨板块，靠近曹杨商圈，地理位置优越,周边有长城大厦、绿地和创等办公楼宇办公程度较好,位于顺义路曹杨路交界处，距离内环高架路 500 米以内，靠近曹杨路地铁站,地铁 3 号线、4 号线、11 号线站点，附近多条公交线路，交通条件较好,有交通银行、农业银行、民生银行等多家商业银行，近曹杨商圈，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,近曹杨商圈，周边较嘈杂，无工业污染等，环境一般，中区（总共 32 层）。

实物状况：挂牌建筑面积为 165 平方米（包含分摊面积）,钢混结构,外部采用玻璃幕墙，大堂采用大理石，公共区域装修为乳胶漆墙面以及顶面，地面铺地毯，内部装修为标准化装修，2005 年竣工，无破损，地上、地下车位共 50 个。

权益状况：自主完整产权，无租约限制，物业采用物业管理公司统一管理（上海绿地新龙基置业有限公司），客梯 3 部、货梯 1 部。

比较案例二，具体坐落于绿地和创大厦，土地用途为办公，分别对其各项房地产状况勘查如下：

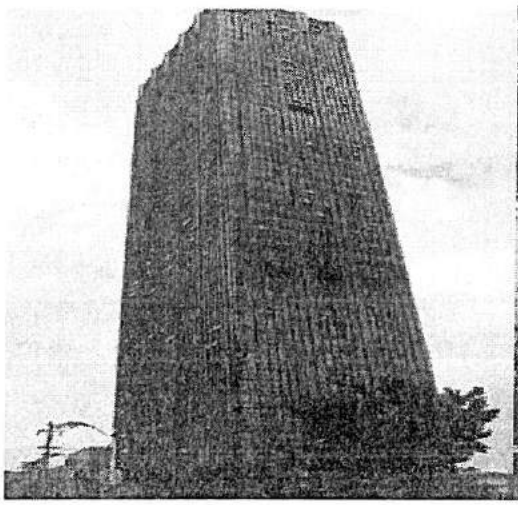



区位状况：地处普陀区曹杨板块，靠近曹杨商圈，地理位置优越,周边有长城大厦、绿地同创大厦等办公楼宇办公程度较好,位于曹杨路普雄路交界处，距离内环高架路1000米以内，靠近曹杨路地铁站,地铁3号线、4号线、11号线站点，附近多条公交线路，交通条件较好,有交通银行、农业银行、民生银行等多家商业银行，近曹杨商圈，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,近曹杨商圈，周边较嘈杂，无工业污染等，环境一般，高区（总共25层）。

实物状况：挂牌建筑面积为1250平方米（包含分摊面积）,钢混结构,外部采用玻璃幕墙，大堂采用大理石，公共区域装修为乳胶漆墙面以及顶面，地面铺地毯，内部装修为标准化装修,2007年竣工，无破损，地上车位27个、地下车位258个。

权益状况：自主完整产权，无租约限制，物业采用物业管理公司统一管理（上海科瑞物业管理发展有限公司），客梯8部、货梯1部。

比较案例三，具体坐落于长城大厦,土地用途为办公，分别对其各项因素勘查如下：




区位状况：地处普陀区曹杨板块，靠近曹杨商圈，地理位置优越,周边有绿地同创

大厦、绿地和创大厦等办公楼宇办公程度较好,位于中山北路曹杨路交界处，距离内环高架路500米以内，靠近曹杨路地铁站,地铁3号线、4号线、11号线站点，附近多条公交线路，交通条件较好,有交通银行、农业银行、民生银行等多家商业银行，近曹杨商圈，餐饮购物娱乐齐全，市政工程完备,近曹杨商圈，周边较嘈杂，无工业污染等，环境一般，高区（总共44层）。

实物状况：挂牌建筑面积为1800平方米（包含分摊面积）,钢混结构,外部采用玻璃幕墙，大堂采用大理石，公共区域装修为乳胶漆墙面以及顶面，地面铺地毯，内部装修为标准化装修,2009年竣工，无破损，地下车位共680个。

权益状况：自主完整产权，无租约限制，物业采用物业管理公司统一管理（戴德梁行），客梯15部、货梯2部。

3. 收集和选取可比交易案例：

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、房地产状况共三大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
房地产坐落		曹杨路430号	绿地同创大厦	绿地和创大厦	长城大厦
房地产单价		待估	28,900.00	28,800.00	28,600.00
房地产用途		办公	办公	办公	办公
交易情况		待估	挂牌	挂牌	挂牌
打分系数		100	102	102	102
市场状况		2018/9/30	2018/9/5	2018/9/29	2018/9/14
市场指数		4351	4351	4351	4351
区位状况	聚集程度	曹杨商圈、标准	曹杨商圈、标准	曹杨商圈、标准	曹杨商圈、标准
	打分系数	100	100	100	100
	交通条件	近曹杨路地铁站、标准	近曹杨路地铁站、标准	近曹杨路地铁站、标准	近曹杨路地铁站、标准
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准	配套齐全、标准
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	商业区、标准	商业区、标准	商业区、标准	商业区、标准
	打分系数	100	100	100	100
	楼层朝向	独栋（总6层）	低区（总共32层）	高区（总共25层）	高区（总共44层）
	打分系数	100	101	102	103

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
实物状况	建筑规模	整栋 8062.62 平米（包含地下室面积、附楼等），每层平均 1150 平方米	挂牌建筑面积为 165 平方米（包含分摊面积）	挂牌建筑面积为 1250 平方米（包含分摊面积）	挂牌建筑面积为 1800 平方米（包含分摊面积）
	打分系数	100	102	100	100
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	玻璃幕墙，装修精致	玻璃幕墙，简装修	玻璃幕墙，装修精致	玻璃幕墙，装修精致
	打分系数	100	98	100	100
	完损程度	于 1993 年建成，新装修后不存在破损	2005 年竣工，无破损	2007 年竣工，无破损	2009 年竣工，无破损
	打分系数	100	101	102	103
	办公楼品质	无地下停车位，较差	地上、地下车位共 50 个	地上车位 27 个、地下车位 258 个	地下车位共 680 个
	打分系数	100	101	102	103
	商务环境	独栋写字楼	公用写字楼	公用写字楼	公用写字楼
	打分系数	100	90	90	90
权益状况	权利归属	有长期租约，权利受限	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准	自主完整产权，标准
	打分系数	100	110	110	110
	物业管理	物业公司统一管理，较好	物业公司统一管理，较好	物业公司统一管理，较好	物业公司统一管理，较好
	打分系数	100	100	100	100
	其他特殊	客梯 1 部	客梯 3 部、货梯 1 部	客梯 4 部、货梯 1 部	客梯 15 部、货梯 2 部
	打分系数	100	102	102	104

（1）交易状况：一般房地产交易中，存在一定的议价。对于挂牌案例来说，挂牌价格要高于实际成交价。评估所选取的案例交易状况均为挂牌。故对于交易状况分别做 2%，2%，2%的修正。

（2）市场状况：市场状况修正参考搜房网公布的"写字楼指数"修正，本次选取 2018 年 9 月上海写字楼销售指数数据为 4351。

（3）区位状况：

I.楼层朝向：委评对象的为 6 层楼的办公楼，三个比较案例均为 20 层以上的高层办公楼。一般而言，楼层越高，环绕风景较好，则总价越高。综合比较后，对案例一作 1%的修正，对案例二作 2%的修正，对案例三作 3%的修正。

（4）实物状况

I.建筑规模：委评对象的建筑面积为整栋 8,062.62 平米（包含地下室、附楼等），每层平均 1150 平方米，三个比较案例的建筑面积分别为 165 平方米、1250 平方米和 1800 平米。一般而言，房地产的面积越大，则总价越高，越不利于市场交易流通，而面积越小则总价越低，越便于成交，因此面积小的单价偏高、面积越大则单价偏低。

综合比较后，对实例一作2%的修正，对实例二、案例三不作修正。

II.装饰装修：委评对象为由于经整体重新精装修后已无残破部位，整体外观采用玻璃幕墙后完整美观，案例一为简装修，案例二、三为精装修，综合比较后，对可比案例一向下修正2%，可比案例二、三不作修正。

III.完损程度：委评对象建造于1993年，由于承租方于2017年对其进行了重新装修后已不存在破损，但考虑到其房屋建成时间距今较长，其结构仍存在一定实体性损耗。案例一2005年竣工，无破损；案例二2007年竣工，无破损；案例三2009年竣工，无破损。综合比较后，对案例一作1%修正，对案例二作2%修正，对案例三作3%修正。

IV.办公楼品质：由于目前上海办公楼的停车位的稀缺性，导致停车位的数量亦成为衡量办公楼品质的一个标准。委估对象由于建成年代较早，无地下停车位，相对的泊车环境较差；案例一的地上、地下车位共50个；案例二地上车位27个、地下车位258个；案例三地下车位共680个。综合比较后，对实例一作1%的修正，对实例二作2%的修正、对案例三作3%的修正。

V.商务环境：写字楼是否独栋对于办公楼价值存在影响，相比公用写字楼，企业独栋办公楼具有非常高的商务办公标准，充分为企业提供从工作、商务到生活、休闲、娱乐、购物的全方位配套服务。委估对象系独栋办公楼，截至评估基准日，委估对象已由承租方整体改造为独栋洗浴会所使用，无对外转租的情况，而可比案例均为公用写字楼，其所处写字楼存在较多承租方。综合比较后，本次对案例一、二、三作10%的修正。

（6）权益状况

I.权利归属：由于委估对象存在长期租约，根据租约约定，租赁期内约定的含税租金为2.0元/天•M2，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为1.90元/天•M2，评估人员调查周边同类型房地产的租金水平取得的客观不含税租金为4.00元/天•M2。委估对象现执行租金标准远低于市场客户租金水平，存在无法自用或出售时存在租金损失的风险。而实例一、实例二、三均无租约限制，系自主完整产权。评估人员按照客观租金计算租金收益，并在未考虑扣除违约行为导致的违约金以及归还承租人一定的装修款项的前提下进行收益法测算，房地产评估不含税单价为15,800.00元/平方米，

与本次评估中采用合同租约方式测算的收益法不含税评估单位 11,200.00 元/平方米存在 41.07%差异。考虑到上述因转让而可能发生的需承担的装修赔偿需要后续商定，评估人员综合分析、对差异率考虑一定折扣后对可比案例作 10%的修正。

其余房地产状况修正情况参见下表：

比准单价计算表

比较因素		实例一	实例二	实例三
座落		绿地同创大厦	绿地和创大厦	长城大厦
交易价格		28,900	28,800	28,600
交易情况		100 / 102	100 / 102	100 / 102
市场状况		4351 / 4351	4351 / 4351	4351 / 4351
房地产状况	聚集程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	市政配套	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	楼层朝向	100 / 101	100 / 102	100 / 103
	建筑规模	100 / 102	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装饰装修	100 / 98	100 / 100	100 / 100
	完损程度	100 / 101	100 / 102	100 / 103
	办公楼品质	100 / 101	100 / 102	100 / 103
	商务环境	100 / 90	100 / 90	100 / 90
	权利归属	100 / 110	100 / 110	100 / 110
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	其他特殊	100 / 102	100 / 102	100 / 104
修正后比准单价		27,200	26,300	24,900
评估单价（不含增值税）		26,100		

（7）楼层修正系数：考虑到委估对象存在地上部分及地下室部分，对于产权持有单位拥有的 881.47 平方米地下室，由于该部分房地产不动产权证证载法定使用用途与地上建筑一致，均为办公用途，故本次对比准单价考虑了楼层修正，修正后各楼层单价情况如下：

比准单价楼层修正				
建筑	层数	面积（m^2）	打分	修正后单价（元/平方米）
主楼	地下室	881.47	99	24,552.00
	一层	967.87	100	24,800.00
	二层	953.44	104	25,792.00
	三层	926.49	105	26,040.00
	四层	930.63	102	25,296.00
	五层	930.63	98	24,304.00

	六层	930.62	92	22,816.00
	合计	**6,521.15**		
副楼	地下室	186.78	99	24,552.00
	一层	186.78	100	24,800.00
	二层	269.74	103	25,544.00
	三层	278.59	103	25,544.00
	四层	278.59	99	24,552.00
	五层	278.59	94	23,312.00
	合计	**1,479.07**		
辅楼	一层	**62.40**	100	24,800.00

因此根据修正后各层单价计算，委估对象评估值为 210,337,200.00 元（取整），综合平均单价为 26,087.95 元/平方米。

二、收益法测算过程

1、房地产状况

委评房地产位于曹杨路 430 号，建筑物呈 L 型布置，其中主楼部分总层数为 6 层，副楼部分总层数为 5 层，两幢大楼由 2、3 楼处走道连接。两幢大楼总建筑面积为 8000.22 平方米。大楼外立面采用瓷砖体面，铝合金窗。主楼大厅高 5 米左右，大厅大理石地面，瓷砖墙面。乳胶漆吊顶。主楼部分配有一部电梯。二楼以上为企业自用办公区域，公共部分地面采用地毯，PVC 吊顶，乳胶漆墙面。办公区域内采用实木地板，木质门。副楼总层数为 5 层，部分装修情况同主楼类似。根据产证附记记载，主楼以及副楼部分均带有地下室。大楼外部还有一幢建筑面积为 62.40 平方米的辅助用房。

大楼所占土地为出让办公用地，宗地面积为1,626.00平方米，无地下停车位，地上有少量停车位。大楼位于曹杨路侧砌筑铁艺围墙，企业相关人员介绍，铁艺围墙为规划红线，若拆除围墙，规划红线将向建筑物处移动4米，将影响到地上停车位以及大楼的利用，无法拆除该面围墙，对建筑面积暂无实质影响。

房地产状况表			
序号	房地产坐落	曹杨路 430 号	备注
1	建筑物启用年月	1993/12/31	
2	评估基准日	2018/09/30	
3	账面原值（万元）	20,013.84	基准日财务数据
4	账面净值（万元）	20,013.84	基准日财务数据
5	建成年月	1993/12/31	产证所示数据
6	土地用途	办公	产证所示数据
7	土地使用权来源	出让	产证所示数据

房地产状况表			
序号	房地产坐落	曹杨路 430 号	备注
8	土地使用期限	2064/10/30	产证所示数据
9	建筑面积	8,062.62 平方米	产证所示数据
10	建筑物用途	办公	产证所示数据
11	建筑物结构	钢混	产证所示数据
12	可收益房产建筑面积	合约期内及合约期外，该大楼 8,000.22 平方米面积均已出租，外部还有一幢建筑面积为 62.40 平方米的辅助用房，作为附属设施用，故收益面积为 8,062.62 平方米。	按照已签订的租赁协议确认，其中地下室出租面积为 881.47 平方米。
13	实际租约状况	20 年长期租约	
14	收益年限	2064/10/30	按建筑物年限确定收益年限

2、测算过程

（1） 独栋办公部分

1）相关参数说明

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的不含税租金单价（元/天•M²）		1.90	根据合同约定，从 2018 年开始按照 1.90 元/天•M2（不含税）收取租金
2	押金的利息收入	按一个月租金及押金（3 个月租金）的 1 年期存款利率计算	1.50%	
3	合约到期日		2035/12/31	
4	正常的市场不含税租金（元/天•M²）	市场法确定	4.00	
5	租金增长率	环比上涨率	3.00%	
6	空置率	年化空置率	10.00%	租约外出租空置率较高
7	管理费用率	按照收入的百分比	2.00%	
8	维修费用率	按照重置价格的百分比	2.00%	租赁合同约定，承租方在租赁期限内需要负责房屋装修维护，故租约内不考虑维修费用，租约外考虑 2%的费率
9	保险费率	按照重置价格的百分比	0.20%	
10	房产税率	按收入百分比	12.00%	
11	税金及附加率	按照不含税收入的百分比	0.60%	
12	不含税建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,500.00	
13	尚存受益期	年	46.10	
14	折现率	办公类	7.00%	

（a）附注 1，首年租金的确定

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为7181.15平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2016年1月1日至2035年12月31日。2018年起收取的租金，合同约定的含税租金为2.0元/天•M²，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为1.90元/天•M²，折合年租金为499.26万元，合同约定每5年租金增长5%（租金递增时点为2021年1月1日）。

评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，汇总如下：

租金状况调查表

序号	位置	楼层	交易情况	挂牌面积（平方米）	租金（元/天·平方米）	交易日期
1	绿地同创	高区	搜房网挂牌	91	3.60	2018/9/23
2	长城大厦	高区	搜房网挂牌	410	5.00	2018/9/30
3	绿地和创	高区	搜房网挂牌	749	4.50	2018/9/24
4	春之声大厦	中区	搜房网挂牌	64	3.80	2018/9/27
5	近铁云大厦	中区	搜房网挂牌	108	4.80	2018/9/10
6	尚城国际大厦	中区	搜房网挂牌	97.64	3.98	2018/9/30

情况修正说明：①委评对象为成交价格，比较案例都为挂牌报价，实际租金交易价格与出售情况相同，实际成交价格低于报价，故作2%的修正；

由此，确定修正后的首年客观不含税租金为4.00元/平方米·天。

委估对象合约约定不含税租金为1.90元/平方米·天，客观不含税租金为4.00元/平方米·天，存在一定的差异，主要原因系定价机制的不同导致。根据产权持有单位与承租人签订的合约约定，承租人需在委估对象交付次日起第一年内对委估对象投入不低于3,900.00万元的整体改造装修款项，故合约租金未包含装修款项的价值；而比较案例均为带装修的房产，租金的价值内涵中已考量了出租方历史年度在装修方面的投入，因此收取的租金价格高于委估对象。同时，由于委估对象系独栋写字楼，商务办公聚集度与周边的甲级写字楼仍存在一定的差距，因此目前合同约定的1.90元/平方米·天的不含税租金系较为公允的。

因此，本次在租赁期内，按照实际租约约定的租金进行测算，租赁期满后按照客观租金测算。

（b）附注2，租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段写字楼5年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，确定每年租金上涨率为3%。

（c）附注3，空置率的确定

租约内无空置率，租约外本次考一定的空置率影响。经现场勘查，区域内办公楼出租情况较好，但考虑到委估资产为独栋办公楼，对外完全租赁存在一定不确定性，故空置率和租金损失率合计取10%。

（d）附注 4，收益年限

根据企业提供的房地产权证，委估对象为办公楼于 1993 年竣工，为钢混结构非生产用房，根据规定，该类型房地产的耐用年限为 60 年。即收益期限截止日为 2053 年 12 月 30 日。由于 2014 年度，产权持有单位的原划拨土地办理的出让，缴纳了 30%出让金，故于 2014 年 10 月取得国有建设用地使用权证，委评资产对应的土地使用年限至 2064 年 10 月 30 日。土地使用权年限长于房地产受益期限，故本次评估中收益年限按照土地使用年限确认，即至 2064 年 10 月 30 日。同时，在超过房地产耐用年限后，考虑的增加房屋维修费用，以保障房地产的正常使用。

（f）附注 5，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。收益率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据 10 年期以上国债利率取 3.88%；风险因素分析：委评资产为办公用房，区域内办公用房多处于正常经营中，出租经营风险较小，但办公类用房受国家经济等宏观因素影响较大，综合风险因素取 3.5%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.88%+3.5%=7%（取整）。

2）评估结论

单位：万元

收益年份	计算公式	2018 年 10-12 月	2019	2020	2021	2022	以后年度合计
一、年总收益	年租金×(1-空置率及租金损失率)	124.82	499.26	499.26	524.22	524.22	79,902.53
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]						
年上缴租金（适用使用权房）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.管理费	年总收益×2.0%	2.50	9.99	9.99	10.48	10.48	1,598.05
2.维修费	重置价格×2.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,822.01
3.保险费	重置价格×0.2%	1.26	5.03	5.03	5.03	5.03	217.03
4.房产税	年总收益×12.0%	14.98	59.91	59.91	62.91	62.91	9,588.28
5.营业税金附加	年总收益×0.6%	2.70	4.95	4.95	5.10	5.10	561.04
6.所得税	税前收益×25.0%	25.84	104.85	104.85	110.18	110.18	16,529.03
三、年净收益	年总收益-年运营费用	77.85	315.32	315.32	331.35	331.35	49,800.65
四、折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%

五、折现值		77.00	300.00	280.00	275.00	257.00	7,643.00
收益法评估值（取整到万元）	各年折现值合计	8,832.00					

（2） 地下室部分

1）相关参数说明

序号	项目内容	计算方法	取值	备注
1	在履行的不含税租金单价（元/天•M²）		0.57	根据不含税的合同计算
2	押金的利息收入	按一个月租金及押金（3 个月租金）的 1 年期存款利率计算	1.50%	
3	合约到期日		2035/12/31	按照年月日格式填写
4	正常的市场不含税租金（元/天•M²）	市场法确定	0.57	长租约，周边地下室案例较少，按照现有租约价格确认
5	租金增长率	环比上涨率	3.00%	
6	空置率	年化空置率	10.00%	
7	管理费用率	按照收入的百分比	2.00%	一般取值 0.5%～2%。
8	维修费用率	按照重置价格的百分比	2.00%	根据物业成新率在 0.5%（新造）～2%之间。
9	保险费率	按照重置价格的百分比	0.20%	
10	房产税率	按收入百分比	12.00%	
11	税金及附加率	按照不含税收入的百分比	0.60%	
12	不含税建筑成本单价（元/平方米）	参考同类建筑物造价水平	3,500.00	
13	尚存受益期	年	46.10	
14	折现率	办公类	35.30	

（a）附注 1，首年租金的确定

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积881.47平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2018年1月1日至2035年12月31日。合同约定的含税租金为0.6元/天•M²，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为0.57元/天•M²，折合年租金为18.38万元，合同约定每5年租金增长5%（首次租金递增时点为2021年1月1日）。对于上述已签订的物业租赁合同的情况，已在市场法中对相关参数进行了修正。

本次在租赁期内，按照实际租约约定的租金进行测算，租赁期满后按照客观租金测算。

对于地下室部分，考虑到产权持有单位已签订长期租约，该租金较稳定的增长，且租金水平和市场租金基本一致，故租赁期外客观租金按照租约最后一年水平考虑一定增长确认。确定首年客观不含税租金为 0.97 元/平方米·天。

（b）附注 2，租金增长率的确定

租金水平的变化和房地产市场的供给关系、通货膨胀等因素有关，一般通货膨胀

越大、房地产需求量越大则租金越高，反之越低。根据评估人员掌握得数据，目前成熟地段写字楼5年以内房屋租约中签订的增长率一般为每年2%-5%。

参考上述数据并结合近年来的通货膨胀水平，确定每年租金上涨率为3%。

（c）附注3，空置率的确定

租约内无空置率，租约外本次考一定的空置率影响。经现场勘查，区域内办公楼出租情况较好，但考虑到委估资产为独栋办公楼，对外完全租赁存在一定不确定性，故空置率和租金损失率合计取10%。

（d）附注4，收益年限

根据企业提供的房地产权证，委估对象为办公楼于1993年竣工，为钢混结构非生产用房，根据规定，该类型房地产的耐用年限为60年。即收益期限截止日为2053年12月30日。由于2014年度，产权持有单位的原划拨土地办理的出让，缴纳了30%出让金，故于2014年10月取得国有建设用地使用权证，委评资产对应的土地使用年限至2064年10月30日。土地使用权年限长于房地产受益期限，故本次评估中收益年限按照土地使用年限确认，即至2064年10月30日。同时，在超过房地产耐用年限后，考虑的增加房屋维修费用，以保障房地产的正常使用。

（f）附注5，折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。收益率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

本次评估中无风险报酬根据10年期以上国债利率取3.88%；风险因素分析：委评资产为办公用房，区域内办公用房多处于正常经营中，出租经营风险较小，但办公类用房受国家经济等宏观因素影响较大，综合风险因素取3.5%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=3.88%+3.5%=7%（取整）。

2）评估结论

单位：万元

收益年份	计算公式	2018年10-12月	2019	2020	2021	2022	以后年度合计
一、年总收益	年租金×（1-空置率及租金损失率）	4.60	18.38	18.38	19.30	19.30	1,532.27

二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]						
年上缴租金（适用使用权房）		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.管理费	年总收益×2.0%	0.09	0.37	0.37	0.39	0.39	30.72
2.维修费	重置价格×2.0%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	211.37
3.保险费	重置价格×0.2%	0.15	0.62	0.62	0.62	0.62	80.32
4.房产税	年总收益×12.0%	0.55	2.21	2.21	2.32	2.32	183.87
5.营业税金附加	年总收益×0.6%	0.03	0.11	0.11	0.12	0.12	9.19
6.所得税	税前收益×25.0%	0.94	3.77	3.77	3.96	3.96	254.20
三、年净收益	年总收益-年运营费用	3.00	11.49	11.49	12.08	12.08	768.60
四、折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
五、折现值		3.00	11.00	10.00	10.00	9.00	158.00
收益法评估值（取整到万元）	各年折现值合计	**201.00**					

收益法评估不含税单价=（88,320,000.00+2,010,000.00）÷8,062.62

=11,200.00 元/平方米

因此，按照收益法评估后，房地产评估不含税单价为 11,200.00 元/平方米。

三、评估结论选取：

对于曹杨路 430 号办公用房，本次采用市场法得出房地产不含增值税评估单价 26,087.95 元/平方米，采用收益法得出不含增值税评估单价 11,200.00 元/平方米，由于上海房地产市场租售比长期不均衡，租金收益难以及时体现房价上涨因素，因此本次经分析最终采用市场法结果。

四、市场法评估单价合理性分析

（1）委估对象所处区域市场存在波动

根据《房天下》统计数据显示，2013 年 06 月至 2016 年 02 月上海市写字楼指数较为平稳，未发生明显的上升情况；具体走势如下：

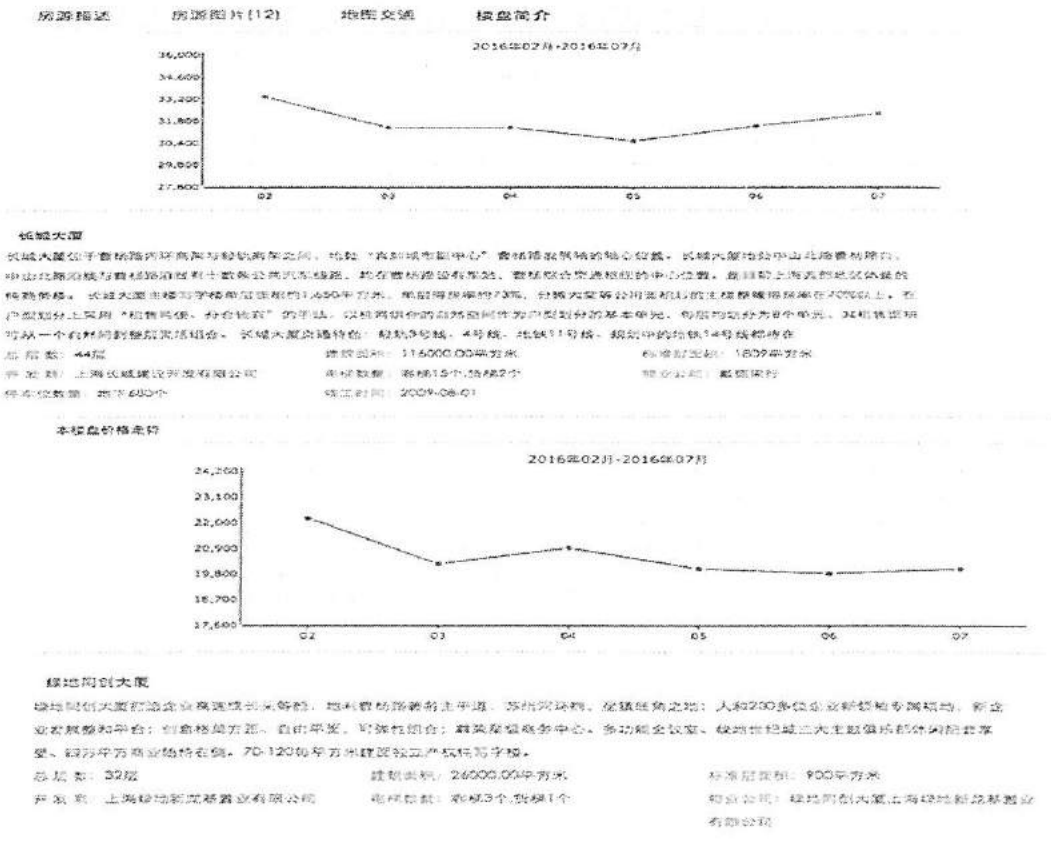
图 1：上海写字楼指数趋势图



尽管上海写字楼指数在2013年06月至今整体实现了一定增长，但委估对象所处地块写字楼价格未发生较大变化，主要原因有以下几点：

委估对象所处区域2016年02月至07月价格趋势与上海整体写字楼价格趋势背道而驰，曹杨路所处区域的写字楼普陀区曹杨路板块的写字楼价格出现了较大幅度下跌的情形，影响后续年度写字楼挂牌价格的定价趋势及出售价格的增长，历史年度委估对象周边长城大厦及绿地同创大厦的挂牌价格走势如下：

图2：曹杨板块写字楼均价趋势图



（2）委估对象所处区位价格上涨动能不足的原因

商务集聚程度较差：商务办公房地产的集聚程度对其价值产生很大影响，商务机构的大量集聚会推动区域内高档写字楼的建设，并形成一定的规模，区域的知名度，间接影响写字楼的租金、出售价格水平。委估对象所处曹杨路板块拥有的甲级写字楼数量较少、写字楼规模及其影响力均较小，其周边遍布居民区、老公房，商业办公的聚集程度较差、商务办公区等级低。

周边土地交易频次低：经查询中国土地市场网公布的土地招拍挂结果公告显示，上海市普陀区行政区 2013 年至 2018 年 09 月未发生土地公开招拍挂出让的情形，土地交易频次较低，不存在"高价地王"的情形而对周边写字楼价格产生拉升效应的影响。

周边配套升级缓慢：委估对象所处曹杨板块周边配套设施在以前年度已达到较为完善的状态。由于其毗邻住宅区，曹杨板块周边配套改造的成本较高、升级缓慢，板块内的环球港项目于 2013 年开业所带来的对周边写字楼价格的影响已逐渐消失。

因此，委估对象所处曹杨板块内写字楼单价缺乏增长动能，经历 2016 年 02 月至 09 月的价格波动之后，房产市场未能够有效的修复该区域写字楼价格水平，2016 年 10 月起写字楼价格增长趋于平缓，故委估对象市场法评估单价系较为合理的。

五、评估值

委估对象评估值=26,087.95×8,062.62

= 210,337,200.00 元（取整、含地价、不含契税）

9. 评估结论及分析

综上，委估对象账面净值 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税），不含增值税及契税评估净值 210,337,200.00 元，增值原因是委估房地产所处供需圈内的办公类房地产价格上涨趋势较为稳定，致使评估增值。

第四部分　评估结论及分析

一、　评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，对委估对象在评估基准日 2018 年 09 月 30 日的市场价值进行评估，按照以上的评估程序，得出如下评估结论：

经评估，华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产在评估基准日完全产权状况下，账面净值为 200,138,400.00 元（含契税、不含增值税），不含契税、增值税评估值为 210,337,200.00 元，评估增值 10,198,800.00 元，增值率 5.10%。

华金证券股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产于评估基准日的市场价值（不含契税、增值税）为人民币 210,337,200.00 元，大写：人民币贰亿壹仟零叁拾叁万柒仟贰佰元整。

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有单位概况

（一）委托方及产权持有单位

企业名称：华金证券股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132198231D

企业类型：其他股份有限公司（非上市）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路759号30层

法定代表人：宋卫东

注册资本：人民币345000.00万元

经营范围：证券经纪,证券投资咨询,与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问,证券自营,证券承销与保荐,代销金融产品,证券资产管理,融资融券,证券投资基金销售,为期货公司提供中间介绍业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方华金证券股份有限公司即产权持有单位。

二、 关于评估目的的说明

根据珠海市人民政府国有资产管理委员会“珠国资（2018）396号”文件以及华金证券股份有限公司董事会决议，华金证券股份有限公司拟转让部分资产。本次评估为该经济行为所涉及的房地产价值提供参考。

上述经济行为已取得以下文件：

1、 珠海市人民政府国有资产管理委员会“珠国资（2018）396号”文件；

2、 华金证券股份有限公司董事会决议。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截止 2018 年 09 月 30 日华金证券股份有限公司拟转让的部分资产，评估范围为房地产 2 项，具体包括位于曹杨路 430 号的办公楼及附属设施用房，账面原值 200,138,400.00 元，账面净值 200,138,400.00 元。该委估房地产建筑面积共为 8,062.62 平方米，使用土地面积 1,626.00 平方米，用地性质为办公用地，使用权取得方式为出让，宗地号普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘。具体信息如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 m^2
1	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-主楼	框架	1993/12/31	8,000.22
2	沪（2017）普字不动产权第 016391 号	曹杨路 430 号-附属设施用房	框架	1993/12/31	62.40
小计					8,062.62

权利人	华金证券股份有限公司
房地坐落	曹杨路 430 号
土地状况：沪（2017）普字不动产权第 016391 号	
使用权来源	出让
用途	办公楼
地号	普陀区长寿路街道 122 街坊 9/4 丘
使用期限	2014/10/31 至 2064/10/30
使用权面积（平方米）	1,626.00

委估房地产具体包括房屋建筑物 2 项及土地使用权，房屋建筑物入账原值 58,039,706.47 元，土地使用权入账原值 34,896,400.00 元。根据“东洲评报字【2017】第 1504 号”《华金证券股份有限公司以财务报告为目的涉及的部分资产评估报告》，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具 2017 年度审计报告（报告编号为“大华审字[2018]000799 号”），并对委估对象的计量方式进行追溯调整，自 2016 年 1 月起将委估房地产按照公允价值模式进行计量后，产权持有单位未对委估房地产进行装修、改造等事宜。截至评估基准日，因投资性房地产公允价值模式计量导致的递延所得税负债账面值为 32,442,033.62 元。

2、截至评估基准日，评估对象已出租，除此之外，无拖欠税费、查封、抵押、涉及诉讼等形式的限制权利情况。

3、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，具体资产评估范围和对象详见资产清查评估明细表。评估对象账面值由产权持有单位提供，未经过审计机构审计。

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为2018年09月30日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近，无其他特别影响因素。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

（1）未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

（2）未发现评估程序受到限制的情形；

（3）未发现评估资料不完整的情形；

（4）未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

（5）抵押担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，委估对象已对外出租，合同约定的对外出租面积为8,062.62 平方米。其中：（1）根据《物业租赁补充协议》约定，办公楼租赁面积为7181.15平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2016年1月1日至2035年12月31日。2018年起收取的租金，合同约定的含税租金为2.0元/天•M2，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为1.90元/天•M2，折合年租金为499.26万元，合同约定每5年租金增长5%（租金递增时点为2021年1月1日）。（2）根据《物业租赁补充协议（三）》约定，办公室地下室面积881.47平方米，承租人为上海铧鹏置业发展有限公司，租赁期限自2018年1月1日至2035年12月31日。合同约定的含税租金为0.6元/天•M2，简易征收采用5%增值税率，计算后的不含税租金为0.57元/天•M2，折合年租金为18.38万元，合同约定每5年租金增长5%（首次租金递增时点为2021年1月1日）。

（6）未发现评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

（7）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（a）由于承租方上海铧鹏置业发展有限公司已将位于曹杨路430号的办公楼及附属设施用房整体改造为连锁洗浴中心（“浅深”曹杨路店）。

（b）公司拟将委估房地产带现有的租约进行转让。由于与承租方签订的租赁合约系长期租约，租赁期限为2016年1月1日至2035年12月31日，合同约定：在租赁期间发生的相关维护、装修等费用，均由承租方自行承担。租赁合同终止时，承租方

需将租赁标的进行整改后保持租赁合约签订时点状态移交予产权持有单位。

（c）委估房地产拟通过公开招拍挂方式进行转让，本次评估假设实际交易能够按照上述转让方式执行；如若改变交易方式，评估人员需根据具体情况重新调整评估结论。

（9）公司持有的房地产系其注册成立时由原股东上海久联集团有限公司以实物资产出资取得，经上海天瑞资产评估有限公司 2000 年 6 月 26 日出具的“沪瑞评报字（2000）第 50C 号”资产评估报告书确认房地产评估价值为 50,839,762.47 元。2014 年 11 月至 12 月，产权持有单位缴纳了 34,896,400.00 元相关土地出让金等款项并办理土地权证。

六、 资产清查情况

截止日期：2018 年 09 月 30 日

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	曹杨路 430 号房屋建筑物	2	200,138,400.00	200,138,400.00

经清查，委估资产无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

七、 已向评估机构提供的资料清单

1、资产评估清查申报明细表；

2、相关经济行为的决议；

3、营业执照、公司章程；

4、建造合同预算资料、相关技术合同、相关参数；

5、相关合同、协议及发票等；

6、其他与评估资产相关的资料。

（本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页）

委托方及产权持有单位：华金证券股份有限公司

法定代表人：

2018年11月

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	20,013.84	21,033.72	1,019.88	5.10
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	20,013.84	21,033.72	1,019.88	5.10
8	固定资产净额				
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	20,013.84	21,033.72	1,019.88	5.10
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构： 上海东洲资产评估有限公司

法定代表人： 王小敏

项目负责人： 朱淋云

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表2

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10
19	固定资产净额				
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10

评估机构： 上海东洲资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表2

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				

评估机构： 上海东洲资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表4

共 1 页第 1 页

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10
6	4-6	固定资产净额				
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10

被评估单位填表人： 王燕娜

评估人员： 朱淋云、谢立斌、李秋磊

填表日期： 2018年 10月 10日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-5-1	投资性房地产-房屋	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10
2		房屋减值准备				
3		投资性房地产-房屋净额	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10
4	4-5-2	投资性房地产-土地使用权				
5		土地使用权减值准备				
6		投资性房地产-土地使用权净额				
7	4-5	投资性房地产净额	200,138,400.00	210,337,200.00	10,198,800.00	5.10

被评估单位填表人： 王燕娜

评估人员： 朱淋云、谢立斌、李秋磊

填表日期： 2018年 10月 10日

投资性房地产-房屋评估明细表

评估基准日： 2018年 09月 30日

表4-5-1

被评估单位： 华金证券股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价（元/）	转入日公允价值	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价（元/m2）	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	沪（2017）普字不动产权第01	曹杨路430号-主楼		框架	1993/12/31	平方米	8,000.22	6,354.80		200,138,400.00	200,138,400.00	208,708,600.00		208,708,600.00			
2	沪（2017）普字不动产权第01	曹杨路430号-附属设施用		框架	1993/12/31	平方米	62.4					1,628,600.00		1,628,600.00			
3	沪（2017）普字不动产权第01	曹杨路430号办公楼土地															土地出让金在序号1-2中计算
小 计										200,138,400.00	200,138,400.00	210,337,200.00		210,337,200.00	5.10		
合 计										200,138,400.00	200,138,400.00	210,337,200.00		210,337,200.00	5.10		

被评估单位填表人： 王燕娜

填表日期： 2018年 10月 10日

评估人员： 朱淋云、谢立斌、李秋磊